

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0614
in de zaak met rolnummer 1415/0068/A/9/0074

Verzoekende partij	de heer Mario MARTLÉ vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van Pablo VERHASSELT en Ann-Sophie VAN DE WALLE tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 5 mei 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een woning met kantoor op de percelen gelegen te 9991 Adegem (Maldegem), Heulendonk 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie G, nummers 734B en 742F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Klaas DE PAUW die *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voor de verzoekende partij verschijnt en mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

Op 4 november 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het bouwen van een woning met kantoor. De verwerende partij beslist op 13 februari 2014 om het administratief beroep tegen die beslissing niet in te willigen.

De verzoekende partij dient op 26 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen een aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning met kantoor op de percelen gelegen te 9991 Adegem (Maldegem), Heulendonk 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie G, nummers 734B en 742F.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 8 maart 2014 tot en met 6 april 2014 gehouden wordt, worden er drie bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke dienst Infrastructuur brengt op 7 maart 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke dienst Mobiliteit brengt op 13 maart 2014 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke Groendienst brengt op 20 maart 2014 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 30 april 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekenen Pablo VERHASSELT en Ann-Sophie VAN DE WALLE op 11 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 11 augustus 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 augustus 2014 beslist de verwerende partij op 18 september 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Het voorgestelde project beoogt meer dan louter en alleen de uitvoering van op wonen gebaseerde werken en beoogt naast de oprichting van een woning de oprichting van een aanzienlijke kantoorruimte. Het totaal volume van de nieuwbouw bedraagt 2241 m³ (bovengronds) en de gelijkvloers bebouwde oppervlakte bedraagt 429 m², het gebouw bestaat

uit 2 volwaardige bouwlagen en wordt meer dan volledig onderkelderd. Nagenoeg de helft van het gebouw wordt ingericht als kantoorruimte: bureelruimte, vergaderzalen, sanitair en cafetaria. Dit betreft geenszins een ondergeschikte nevenfunctie en dient beschouwd als een volwaardige tweede functie binnen het gebouw.

Gelet op de ligging van het eigendom binnen een woongebied met landelijk karakter dient nagegaan in hoeverre de tweede functie niet van die aard is om de omgevende woonfunctie te verstoren.

Uit het dossier blijkt dat de aanvrager adviezen verstrekt in de telecom- en energiesector, er zijn 10 personen intern werkzaam, er worden geen klanten ontvangen en er zijn 30 externe medewerkers. Voorliggend project beoogt de oprichting van kantoorruimte (burelen en vergaderruimtes) voor het bedrijf in een aangepast gebouw. Momenteel is de firma gevestigd in een residentiële woning te Zomergem, deelgemeente Oostwinkel, Veldhoek 22a.

De bodembezetting van het kantoor bedraagt minder dan 500 m² en wordt gekoppeld aan de woning. Een kantoorfunctie wordt niet als hinderlijk beschouwd in deze omgeving, die betrekking heeft op een aaneengebakende zone tussen de wegen Kruisken en Heulendonk. Binnen deze afgebakende zone primeert de woonfunctie in open bebouwingsvorm, eveneens komt in beperkte mate nog kleinbedrijf en vrije beroepen voor. De invloed op de plaatselijke mobiliteit is verwaarloosbaar en vergelijkbaar met het Canadamuseum, eveneens gevestigd langs de weg Heulendonk.

Bijgevolg dient besloten dat het bedrijf naar functie inpasbaar is binnen de bestaande woonomgeving.

Dit impliceert evenwel nog niet dat de vergunning zonder verder onderzoek kan afgeleverd worden. Bijkomend dient nagegaan te worden in hoeverre dit ontwerp verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Dergelijke beoordelingsbevoegdheid is trouwens ook reeds voorzien in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoorgebouw met woning werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem geweigerd in zitting van 4 november 2013.

Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 13 februari 2014 niet ingewilligd. Het weigeringsmotief bestond in hoofdzak uit de aanwezigheid van een te omvangrijke kantoorruimte in tweede bouwzone.

Vergeleken met bovenvermelde aanvraag wordt in onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de kantooroppervlakte gereduceerd met 71 m² tot een oppervlakte van 412 m². Verder wordt een bijgebouw ondergronds voorzien, wordt de

circulatieruimte en toegang herschikt en wordt het aantal parkeerplaatsen gereduceerd van 8 tot 5.

Nog steeds is er geen sprake van een kantoorfunctie die complementair is aan de woonfunctie. De ontwikkelde kantoorfunctie 412 m² overstijgt de woonfunctie die 350 m² bedraagt. Hiervoor is de oprichting van een omvangrijk gebouw noodzakelijk op de bouwplaats gelegen in tweede bouwzone. Het eigendom wordt bebouwd met een omvangrijk gebouw, overmeten 16 m breed en 37,42 m diep en wordt ingeplant op minstens 10 m van de perceelsgrenzen. Dergelijke maatvoering is vreemd binnen de omgeving die in hoofdzaak bestaat uit vrijstaande residentiële woningbouw. De voorgestelde bouwdiepte van 37,42 m wijkt in sterke mate af van algemene gangbare bouwdiepte binnen het landelijke gehucht en overstijgt de draagkracht van het gebied. Een inplanting van dergelijk gebouw in eerste bouwzone zou reeds problematisch zijn, laat staan een inplanting in tweede bouwzone.

Het gebouw wordt opgetrokken binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking en is meer dan volledig onderkelderd. Daarnaast wordt voorzien in een ruime buiteninfrastructuur, in totaliteit meer dan de helft van het eigendom bebouwd of verhard. Dergelijke bezetting kan evenwel niet aanvaard worden in een tweede bouwzone en is vreemd in de omgeving. Het louter voorzien in een bouwvrije strook van 10 m tussen ontworpen gebouwen en perceelsgrenzen is niet voldoende, ook de noodzakelijke neveninfrastructuur dient op een volwaardige wijze gebufferd naar de omgeving. De voorgestelde invulling van deze tweede bouwzone is geenszins vergelijkbaar met de recent gerealiseerde residentiële verkaveling voor de rest van het binnengebied.

Tevens dient opgemerkt dat vanuit ruimtelijk oogpunt een dergelijk omvangrijke kantoorfunctie in tweede bouwzone niet aangewezen is. Het betreft immers het invoeren van een dynamische functie in een omgeving die eerder laag dynamisch, tuinzone, is en zorgt voor conflictsituaties. Dergelijke kantoorfunctie, die zoals beschreven in punt 2.3 geen onderschikte nevenfunctie betreft, is te omvangrijk om in tweede bouwzone in te planten.

Bijkomend worden vragen gesteld bij het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de ontwikkelde kantoorruimte. Op eigen terrein worden slechts een vijftal parkeerplaatsen voorzien. Dergelijk aantal staat niet in verhouding tot de ontwikkelde kantoorruimte die bestaat uit 244 m² effectieve bureauruimte.

Uit dit alles dient besloten dat voorliggende aangepaste aanvraag niet tegemoet komt aan de eerder geformuleerde opmerkingen en leidt tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.7.21 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt het volgende:

“ ...

Eerste onderdeel

16. Er kan niet worden ontkend dat de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure een nota van 22 augustus 2014 heeft overgemaakt aan de deputatie (en de betrokken partijen) waarin op een uitvoerige wijze duidelijke excepties m.b.t. de ontvankelijkheid van het beroepschrift werden opgeworpen:

“(…)

De beweerdelijk derde belanghebbenden stellen beroep te hebben aangetekend bij de Deputatie Oost-Vlaanderen tegen de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager/vergunningverkrijger toegekend.

Conform de relevante bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), meer bepaald artikel 4.7.21, §4 VCRO is de derde belanghebbende die beroep aantekent bij de Deputatie Oost-Vlaanderen ertoe gehouden gelijktijdig en per beveiligde zending een kopie of afschrift van het beroepschrift gericht aan de Deputatie, ter kennis te brengen aan de aanvrager/vergunningverkrijger en het college van burgemeester en schepenen dat de beslissing heeft genomen.

Artikel 4.7.21 §4 VCRO stelt:

(…)

Ingevolge de voormelde bepalingen die op straffe van onontvankelijkheid zijn ingeschreven, dient beroep te worden afgewezen als onontvankelijk en herleeft de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem.

Immers, hoewel de aanvrager/vergunningverkrijger wel gelijktijdig een aangetekend schrijven heeft ontvangen, voldoet dit schrijven niet aan de voorwaarden zoals bepaald in de VCRO.

Immers, de aanvrager/vergunningverkrijger evenals het college van burgemeester en schepenen (conform telefonische informatie) hebben geen kopie of afschrift gekregen van het verzoekschrift. Zij hebben een brief ontvangen ten persoonlijke titel en op persoonlijke naam waarin een aantal bedenkingen met betrekking tot de bestreden beslissing werden omschreven.

De doelstelling van de bepaling in de VCRO om kopie of afschrift te verkrijgen van het beroepschrift, gelijktijdig en per beveiligde zending, is beoogd om, enerzijds, het college dat de vergunning heeft verleend - en in dit geval de bestreden beslissing heeft genomen - en, anderzijds, de vergunningverkrijger te laten nagaan of prima facie beroep is aangetekend op correcte wijze, op ontvankelijke wijze en tegen de beslissing die hem aanbelangt.

De aanvrager/vergunningverkrijger is op basis van hetgeen hij heeft ontvangen niet in staat te verifiëren of hij wel degelijk kopie van het volledige beroepschrift heeft gekregen. Het enige wat de verzoeker heeft gekregen, is een brief gericht op zijn naam met daarin een reeks bedenkingen, grieven en zoals in de hoofding vermeld, bezwaren tegen de stedenbouwkundige vergunning die aan de aanvrager/vergunningverkrijger werd toegekend.

Of dit een afschrift is van het verzoekschrift dan wel of dit een aantal bedenkingen zijn die verschillen van wat in het beroepschrift staat, is de aanvrager/vergunningverkrijger op basis van het verkregen document niet duidelijk. Evenmin kan de aanvrager/vergunningverkrijger controleren of het beroep is aangetekend bij de Deputatie. Volgens de informatie die de aanvrager/vergunningverkrijger heeft gekregen, heeft de beweerdelijke derde belanghebbende beroep aangetekend bij hem tegen deze beslissing. Volgens het college is het beroep aangetekend bij het college.

Zonder het administratief dossier bij de Deputatie in te kijken is de aanvrager/vergunningverkrijger dan wel het college van burgemeester en schepenen dan ook niet in de mogelijkheid om te controleren of het beroep bij de juiste instantie op een correcte wijze, op een ontvankelijke wijze en bij de juiste administratieve dienst, met name de Deputatie Oost-Vlaanderen, werd ingediend. Derhalve is de duidelijke bepaling hieromtrent in de VCRO omschreven niet vervuld.

De tekst van deze bepaling is duidelijk. Er dient een kopie of afschrift van de beroepsakte te worden verleend aan de aanvrager/vergunningverkrijger en het college. In het administratief dossier bevindt dit bewijs zich niet en bovendien bevestigt (zie stuk nr. 2) de aanvrager/vergunningverkrijger dat hij geen kopie of afschrift heeft gekregen van de beroepsakte.

Daarenboven en nog los van het feit dat de tekst duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar is, is ook de doelnorm van deze bepaling onmogelijk bereikt. De doelstelling zoals hierboven vermeld bestaat er immers in dat prima facie door alle betrokkenen, zijnde ofwel de aanvrager/vergunningverkrijger of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem, kan worden geverifieerd of in dit dossier alle formaliteiten zijn vervuld en bij de juiste instantie beroep is aangetekend op een ontvankelijke wijze. Om deze reden moet onmiddellijk kunnen worden geverifieerd, bij het verkrijgen van de aangetekende zending die gelijktijdig moet worden verstuurd met het beroepschrift zelf, of dit op correcte wijze is verlopen. Aan deze voorwaarden en deze doelnorm is niet voldaan middels het document dat door de aanvrager/vergunningverkrijger is bekomen.

Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft zich in het verleden omtrent een aantal gelijkaardige problemen reeds uitgesproken en heeft bevestigd dat de Deputatie niet tot ontvankelijkheid kon beslissen ingevolge dergelijke vormfouten.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde in haar arrest met nr. A/2012/0112 d.d. 27 maart 2012 dat:

(...)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft derhalve reeds geoordeeld dat de bepalingen van de VCRO waarbij werd aangegeven dat een aantal formaliteiten omtrent het indienen van een beroepschrift bij de Deputatie op straffe van onontvankelijkheid zijn voorgeschreven, er in elk geval toe leiden dat het beroep dient te worden afgewezen als onontvankelijk en de beslissing van het college dient te herleven.

De Raad heeft hiermee aangegeven dat deze onontvankelijkheid een cruciaal element is in de formaliteiten die bij de Deputatie moeten worden vervuld en beoogde om aan de aanvrager/vergunningverkrijger en/of het college van burgemeester en schepenen de kans te geven om bij de ontvangst onmiddellijk de ontvankelijkheid en de juistheid van een dergelijk beroepschrift te kunnen verifiëren zonder dat betrokkenen zich tot de Deputatie moeten begeven om na te gaan of dit hetzelfde beroepschrift is als hetgeen is toegekomen.

In casu kan enkel worden vastgesteld dat de aanvrager/vergunningverkrijger en ook het college van burgemeester en schepenen geen gelijktijdige kopie of afschrift van de beroepsakte hebben ontvangen, maar enkel een brief met vermoedelijk gelijkaardige grieven op hun naam.

Alleen al daarom is het beroep dan ook onontvankelijk.

(...)

Maar er is meer.

Uit de documenten die de aanvrager/vergunningverkrijger heeft ontvangen moet hij vaststellen dat het attest van aanplakking niet is toegestuurd.

In de bijlagen die in de brief vermeld staan die de aanvrager/vergunningverkrijger heeft ontvangen, staat vermeld dat kopie van de gelijktijdige verzending zou zijn toegevoegd, het betalingsbewijs van de dossiertaks en een kopie van de bestreden beslissing.

Evenwel staat nergens vermeld dat ook het attest van aanplakking is toegevoegd. Controle uit het administratief dossier leert dat ook het attest van aanplakking inderdaad niet werd gevoegd bij het dossier in de Deputatie, maar het ook niet bij het administratief dossier gevoegd werd.

Ook dit voorschrift is cruciaal in het licht van de ontvankelijkheid.

Prima facie moet de aanvrager/vergunningverkrijger immers kunnen verifiëren, net zoals de Deputatie zelf, of het verzoek ontvankelijk is, met name of het door de derde belanghebbenden is ingediend binnen de termijn van 30 dagen na de aanplakking. Wanneer dit attest van aanplakking niet wordt gevoegd, is de Deputatie niet in staat om één en ander te verifiëren en ook de aanvrager/vergunningverkrijger kunnen deze prima facie controle niet ten gronde uitvoeren zonder het dossier in te kijken bij de Deputatie. Inzage in het administratief dossier leert niet veel bij. Ook hier geldt hetzelfde formalisme als hierboven omschreven ingevolge waarvan het beroep als onontvankelijk moet worden afgewezen.

In elk geval moet hieromtrent voorbehoud gemaakt worden voor het ontvankelijk karakter ratione temporis.

(...)

Tot slot moet nog worden aangegeven dat, zelfs indien de bovenstaande elementen alsnog zouden zijn gerespecteerd conform de VCRO, de derde belanghebbende in elk geval niet over een afdoende rechtsgeldig persoonlijk en rechtstreeks belang beschikt om over te gaan tot het instellen van een ontvankelijk beroep.

Uit de kadastrale afbakening van de aanvraag, en de plannen bij het dossier, blijkt zonder meer dat de elementen van hinder die door de derde belanghebbenden worden opgeworpen, die exclusief bedoeld zijn in functie van het kantoorgebouw, er geen rechtstreeks en persoonlijk belang geldt voor de derde belanghebbende.

De aspecten die worden besproken zijn een algemene kritiek op de beslissing van het CBS Maldegem van 5 mei 2014, maar NERGENS wordt het beroepsschrift geconcretiseerd naar de beroepsindieners.

Het belang van de beroepsindieners, te verwerken in het beroepsschrift (en niet achteraf uit te vinden of aan te vullen) is niet aangetoond. Het betreft louter een kritiek op de inhoud van de beslissing los van het bewijs van een belang.

Welk belang hebben beroepsindieners in het licht de beoordeling; wat is hun nadeel, laat staan persoonlijk en rechtstreeks belang ? Nergens in het drie bladzijden tellend document dat de aanvrager verkreeg wordt dit verduidelijkt.

Er wordt zelfs zeer algemeen gesproken over 'de burens', zonder specifiek de elementen van de beroepsindieners, foto's van het nadeel, bewijsstukken over belang te voegen.

Op die manier heeft hij geen belang bij het instellen van het beroep en dient het beroepsschrift als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebreke aan afdoende rechtstreeks belang.

Aan deze voorwaarde is in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gewoon voorbijgegaan en dit element is, net zoals de twee bovenstaande ontvankelijkheidsexcepties, niet ambtshalve onderzocht.

Los van de later nog aan te vullen kritiek op het verslag van de PSA, waaromtrent voorbehoud wordt gemaakt, wenst de aanvrager/beroepsindieners deze elementen, waarvan de deputatie de meeste niet kon weten, zonder inzage van wat de aanvrager heeft verkregen, dan wel lezing van het bestaand dossier, onder de aandacht te brengen VOOR de hoorzitting, zodat op de hoorzitting hiervan kan worden akte genomen en de repliek van de beroepsindieners hiervan kan worden genotuleerd."

Deze aangevoerde excepties werden nogmaals op de hoorzitting van 26 augustus 2014 nader uiteengezet.

Meer nog, n.a.v. de op de hoorzitting gevoerde discussie werd, onder meer op het punt van de ontvankelijkheid van het beroepsschrift, door de raadsman van de verzoekende partij op 27 augustus 2014 een aanvullende nota aan de deputatie (en de betrokken partijen) overgemaakt:

"(...)

De beroepsindieners bevestigen dat zij enkel en alleen een brief hebben gestuurd aan de aanvrager maar geen volledig afschrift van hun eigenlijk beroep. Deze elementen zijn mondeling toegelicht en bevestigd, zodat hiervan akte wordt genomen en het beroep derhalve onontvankelijk is. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft net als de Deputatie kennis kunnen nemen van dit gegeven voorafgaand aan de hoorzitting en het gegeven werd bevestigd door de beroepsindieners zelf.

Uit het beroepschrift dat de aanvrager in tussentijd kon inzien blijkt dat zowel de heer VERHASSELT als mevrouw VAN DE WALLE geen persoonlijk belang hebben aangezien zij niet woonachtig zijn op het adres in de onmiddellijke omgeving van het project. Zij kunnen niet spreken van persoonlijke hinder, privacyhinder, inkijk en dergelijke wanneer zij niet woonachtig zijn op het terrein zelf.

Daarenboven leggen zij geen enkel stuk voor waaruit hun eigendomstitel blijkt. Ook de beroepsakte zelf bewijst niet dat zij eigenaar zijn en hieromtrent worden geen stukken toegevoegd.

Er is geen bewijs van het rechtstreekse persoonlijke nadeel of belang of mogelijke hinder die kan worden ondervonden door de beroepsindieners, zodat ook op dit vlak het beroep onontvankelijk is.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar acht in het verslag het beroep ontvankelijk op basis van privacyhinder enerzijds en vermeende collectieve belangen tegen de bestreden beslissing anderzijds.

Aan de aanvrager is in de VCRO geen mogelijkheid bekend om op basis van collectieve belangen een beroep aan te tekenen op ontvankelijke wijze. De derde belanghebbende moet aantonen dat hij persoonlijk en rechtstreekse hinder heeft of zou kunnen hebben door het omstreden project waartegen hij beroep aantekent. Collectieve belangen kunnen hierbij geenszins een onderdeel vormen.

De collectieve belangen zijn in de VCRO niet voorzien en kunnen ook niet leiden tot een procedure die op ontvankelijke wijze is ingesteld.

Voor wat betreft het eventuele persoonlijke belang wordt enkel gesproken op de pagina 3 van het beroepschrift van een tennisterrein en draadafsluiting. Al de rest zijn elementen die onderdeel uitmaken van dit beweerd collectieve belang.

In zoverre er al sprake zou zijn van enig belang, kan het dus enkel gelden voor de tennisterreinen en niet zozeer voor de constructie an sich zodat dit gedeelte onontvankelijk is, minstens zoals hierna bepaald ten gronde moet worden aangegeven dat dit niet kan leiden tot een negatieve beslissing maar enkel en alleen tot het eventuele voorzien van voorwaarden in de vergunning teneinde de privacyhinder te garanderen.”

17. Het recht om te worden gehoord (zowel schriftelijk via een beroepschrift en/of een (aanvullende) nota als mondeling op de hoorzitting), is voor een partij de gelegenheid om stukken, excepties of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Dat heeft gevolgen voor de motiveringsplicht. Als het vergunningverlenende bestuursorgaan een voor de betrokkene ongunstige beslissing neemt, moet uit de motivering van zijn beslissing blijken waarom het de aangevoerde excepties, argumenten en stukken verwerpt. Om daaraan te kunnen

voldoen, is het vereist dat het vergunningverlenende bestuursorgaan van de aangevoerde excepties, argumenten en stukken in kennis wordt gesteld alvorens het een beslissing neemt. In casu was de deputatie Oost-Vlaanderen volledig in kennis gesteld van de aangevoerde excepties gelet op de nota van de verzoekende partij van 22 augustus 2014, uiteenzetting op de hoorzitting van 26 augustus 2014 én de aanvullende nota van 27 augustus 2014.

Hoewel de procedurele modaliteiten van een hoorzitting niet in de VCRO of een besluit van de Vlaamse Regering zijn geregeld, is het een elementaire vereiste dat er van de hoorzitting een verslag wordt opgesteld. Het opstellen van een verslag of proces-verbaal van de hoorzitting is de verantwoordelijkheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan (...). Er anders over oordelen zou met zich meebrengen dat een hoorzitting compleet nutteloos is en volledig wordt uitgehold, te meer wanneer op de hoorzitting essentiële informatie wordt aangereikt of determinerende excepties worden opgeworpen met betrekking tot het belang van de beroepsindiener(s) die een doorslaggevende invloed kunnen hebben op de te nemen beslissing.

Ondanks het bovenstaande stelt de verzoekende partij vast dat in de bestreden beslissing de in de administratieve beroepsprocedure aangevoerde excepties van de verzoekende partij niet worden onderzocht door de deputatie.

Evenmin valt hieromtrent enige motivering terug te vinden in de bestreden beslissing.

Nochtans diende het onderzoek naar de ontvankelijkheid van het ingediende beroepschrift en de motivering op dit punt des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren nu vaststaat dat er gegronde excepties in de nota's van de verzoekende partij van 22 en 27 augustus 2014, zoals nader uiteengezet op de hoorzitting van 26 augustus 2014 werden aangevoerd m.b.t. de ontvankelijkheid van het beroepschrift (...).

Uw Raad oordeelde reeds in een gelijkaardig geschil dat de loutere stijlformule 'dat het beroep ontvankelijk is ingesteld' (op p. 1 van de bestreden beslissing) geenszins kan volstaan als een afdoende motivering (...).

Hetzelfde geldt m.b.t. hetgeen onder punt 1.8 'Argumentatie derde-beroepinsteller' (p. 4 van de bestreden beslissing) wordt uiteengezet Dit betreft niet alleen louter een omschrijving van de argumenten van hetgeen de beroepsindiener(s) in hun beroepschrift van 11 juni 2014 hadden uiteengezet, maar dit werd bovendien ook uitdrukkelijk bestreden door de verzoekende partij in zijn nota's van 22 en 27 augustus 2014 en zoals ook nader uiteengezet op de hoorzitting van 26 augustus 2014 (waarvan enige weerslag hiervan normaliter zou moeten terug te vinden zijn in het proces-verbaal van hoorzitting of enig ander schriftelijk stuk hieromtrent). Ook op dit punt kan bezwaarlijk worden gesproken van een afdoende motivering.

De deputatie heeft (de opgeworpen excepties m.b.t.) het belang van de beroepsindieners, dat van openbare orde is, niet (zorgvuldig) onderzocht, minstens werd dit niet (afdoende) gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Een normaal, redelijk en zorgvuldig handelende overheid zou in dezelfde omstandigheden dit niet onbelangrijk aspect wel hebben onderzocht.

Van een zorgvuldig handelende overheid mag worden verwacht dat zij deze excepties – die nochtans een niet onbelangrijk element vormen in dit dossier – nauwkeurig nagaat

alvorens een beslissing te nemen. Meteen staat ook vast dat de deputatie het dossier niet in haar volledigheid heeft onderzocht.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.7.21 VCRO, de motiveringsplicht en de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.

(...)

Tweede onderdeel

19. In zoverre uw Raad van oordeel zou zijn dat de deputatie de opgeworpen excepties van de verzoekende partij wel zou hebben onderzocht, (afdoende) gemotiveerd zou hebben weerlegd en bij haar beoordeling zou hebben betrokken (quod certe non), dient te worden vastgesteld dat de deputatie het administratief beroep namens de beroepsindieners ten onrechte ontvankelijk verklaarde.

20. Conform de relevante bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), meer bepaald artikel 4.7.21, §4 VCRO is de derde belanghebbende die beroep aantekent bij de deputatie Oost-Vlaanderen ertoe gehouden gelijktijdig en per beveiligde zending een kopie of afschrift van het beroepschrift gericht aan de deputatie, ter kennis te brengen aan de aanvrager/vergunningverkrijger en het college van burgemeester en schepenen dat de beslissing heeft genomen.

21. Artikel 4.7.21 §4 VCRO stelt:

(...)

Hoewel de verzoekende partij wel gelijktijdig een aangetekend schrijven heeft ontvangen, voldoet dit schrijven niet aan de voorwaarden zoals bepaald in de VCRO.

De verzoekende partij en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem (conform telefonische informatie) hebben geen kopie of afschrift gekregen van het verzoekschrift. Zij hebben een brief ontvangen ten persoonlijke titel en op persoonlijke naam waarin een aantal bedenkingen met betrekking tot de bestreden beslissing werden omschreven.

*De doelstelling van de bepaling in de VCRO om kopie of afschrift te verkrijgen van het beroepschrift, gelijktijdig en per beveiligde zending, is beoogd om, enerzijds, het college dat de vergunning heeft verleend - en in dit geval de bestreden beslissing heeft genomen - en, anderzijds, de vergunningverkrijger te laten nagaan of **prima facie** beroep is aangetekend op correcte wijze, op ontvankelijke wijze en tegen de beslissing die hem aanbelangt.*

De verzoekende partij was op basis van hetgeen hij heeft ontvangen niet in staat te verifiëren of hij wel degelijk kopie van het volledige beroepschrift heeft gekregen. Het enige wat de verzoekende partij heeft gekregen, is een brief gericht op zijn naam met daarin een reeks bedenkingen, grieven en zoals in de hoofding vernoemd, bezwaren tegen de stedenbouwkundige vergunning die aan de verzoekende partij werd toegekend.

Of dit een afschrift is van het verzoekschrift dan wel of dit een aantal bedenkingen zijn die verschillen van wat in het beroepschrift staat, is de verzoekende partij op basis van het verkregen document (prima facie) niet duidelijk. Evenmin kon de verzoekende partij (prima facie) controleren of het beroep is aangetekend bij de deputatie. Volgens de informatie die de verzoekende partij heeft gekregen, heeft de beweerdelijke derde belanghebbende beroep aangetekend bij hem tegen deze beslissing. Volgens het college is het beroep aangetekend bij het college.

Zonder het administratief dossier bij de deputatie in te kijken is de verzoekende partij dan wel het college van burgemeester en schepenen niet in de mogelijkheid om te controleren of het beroep bij de juiste instantie op een correcte wijze, op een ontvankelijke wijze en bij de juiste administratieve dienst, met name de deputatie Oost-Vlaanderen, werd ingediend. Derhalve is de duidelijke bepaling hieromtrent in de VCRO omschreven niet vervuld.

De tekst van deze bepaling is duidelijk. Er dient een kopie of afschrift van de beroepsakte te worden verleend aan de aanvrager/vergunningverkrijger en het college van burgemeester en schepenen. In het administratief dossier bevindt dit bewijs zich niet en bovendien bevestigt de verzoekende partij dat hij geen kopie of afschrift heeft gekregen van de beroepsakte.

Daarenboven en nog los van het feit dat de tekst duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar is, is ook de doelnorm van deze bepaling onmogelijk bereikt. De doelstelling zoals hierboven vermeld, bestaat er immers in dat prima facie door alle betrokkenen, zijnde ofwel de aanvrager/vergunningverkrijger (in casu de verzoekende partij) of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem, kan worden geverifieerd of in dit dossier alle formaliteiten zijn vervuld en bij de juiste instantie beroep is aangetekend op een ontvankelijke wijze. Om deze reden moet onmiddellijk kunnen worden geverifieerd, bij het verkrijgen van de aangetekende zending die gelijktijdig moet worden verstuurd met het beroepschrift zelf, of dit op correcte wijze is verlopen. Aan deze voorwaarden en deze doelnorm is niet voldaan middels het document dat door de verzoekende partij is bekomen.

Ook uw Raad heeft zich in het verleden omtrent een aantal gelijkaardige problemen reeds uitgesproken en heeft bevestigd dat de deputatie niet tot ontvankelijkheid kon beslissen ingevolge dergelijke vormfouten.

*Uw Raad stelde in haar arrest met nr. A/2012/0112 van 27 maart 2012 dat:
(...)*

Uw Raad heeft derhalve reeds geoordeeld dat de bepalingen van de VCRO waarbij werd aangegeven dat een aantal formaliteiten omtrent het indienen van een beroepschrift bij de deputatie op straffe van onontvankelijkheid zijn voorgeschreven, er in elk geval toe leiden dat het beroep dient te worden afgewezen als onontvankelijk en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dient te herleven.

Uw Raad heeft hiermee aangegeven dat deze onontvankelijkheid een cruciaal element is in de formaliteiten die bij de deputatie moeten worden vervuld en beoogde om aan de aanvrager/vergunningverkrijger en/of het college van burgemeester en schepenen de kans te geven om bij de ontvangst onmiddellijk de ontvankelijkheid en de juistheid van een dergelijk beroepschrift te kunnen verifiëren zonder dat betrokkenen zich tot de deputatie moeten begeven om na te gaan of dit hetzelfde beroepschrift is als hetgeen is toegekomen.

In casu kan enkel worden vastgesteld dat de aanvrager/vergunningverkrijger (in casu de verzoekende partij) en ook het college van burgemeester en schepenen geen gelijktijdige kopie of afschrift van de beroepsakte hebben ontvangen, maar enkel een brief met vermoedelijk gelijkaardige grieven op hun naam. Dit houdt een schending in van artikel 4.7.21, §4 VCRO.

Ten onrechte kwam de deputatie tot het besluit dat het derden-beroep ontvankelijk werd ingesteld.

Enkel omwille van deze reden is dit tweede onderdeel gegrond.

22. Daarnaast en zelfs indien uw Raad tot de vaststelling zou komen dat geen schending van artikel 4.7.21, §4 VCRO zou voorliggen (quod non), moet worden vastgesteld dat de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte stelde dat het beroep ontvankelijk werd ingesteld.

Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO luidt:

(...)

Een derde-beroepsindiener moet zowel op het moment van het indienen van het beroepsschrift als tijdens de volledige duur van de procedure over een zeker, vaststaand, wettig en actueel belang beschikken.

De derde-beroepsindieners (nl. de heer en mevrouw Verhasselt-Van de Walle) beschikken niet over een afdoende rechtsgeldig persoonlijk en rechtstreeks belang om over te gaan tot het instellen van een ontvankelijk beroep bij de deputatie.

Uit de kadastrale afbakening van de aanvraag, en de plannen bij het dossier, blijkt zonder meer dat de elementen van hinder die door de derde-beroepsindieners werden opgeworpen, die exclusief bedoeld zijn in functie van het kantoorgebouw, er geen rechtstreeks en persoonlijk belang geldt voor de derde-beroepsindieners.

De aspecten die worden besproken zijn een algemene kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 5 mei 2014, maar nergens wordt het beroepsschrift geconcretiseerd naar de derde-beroepsindieners zelf.

Het belang van de derde-beroepsindieners, principieel te verwerken in het beroepsschrift (en niet achteraf uit te vinden of aan te vullen) werd niet aangetoond. Het betreft louter een kritiek op de inhoud van de beslissing los van het bewijs van een belang.

Nergens in het drie bladzijden tellend document dat de verzoekende partij verkreeg, wordt verduidelijkt wat het nadeel is dat de derde-beroepsindieners zouden lijden en wat hun persoonlijk en rechtstreeks belang zou zijn.

Er wordt zelfs zeer algemeen gesproken over ‘de bureu’, zonder specifiek de elementen van de beroepsindieners, foto’s van het nadeel, bewijsstukken over belang te voegen in het document van de derde-beroepsindieners van 11 juni 2014.

In de bestreden beslissing wordt dan ook ten onrechte gesteld dat de derde-beroepsindieners hinder (nader omschreven als aantasting private levenssfeer door dagelijkse inkijk) zouden ondervinden of dat de “collectieve belangen” zouden zijn geschaad. Meteen dient hieraan te worden toegevoegd dat in de bestreden beslissing het belang van de derde-beroepsindieners strikt wordt afgelijnd, nl. aantasting van de private levenssfeer door dagelijkse inkijk en de “collectieve belangen” (zonder dat er evenwel sprake is of kan zijn van dergelijke “nadelen”, zie hieronder). Andere aspecten m.b.t. het belang worden door de deputatie niet vermeld in de bestreden beslissing.

Een dergelijke beslissing is kennelijk onredelijk, onzorgvuldig en manifest niet afdoende gemotiveerd. Er moet worden vastgesteld dat de derde-beroepsindieners niet woonachtig zijn in de (onmiddellijke) omgeving van het project. Zoals ook duidelijk werd aangegeven in het schrijven van de derde-beroepsindieners van 11 juni 2014 blijkt dat de heer Pablo

Verhasselt woonachtig is te Nevele en mevrouw Ann-Sophie Van de Walle woonachtig is te Knokke-Heist. In de bestreden beslissing werd ten onrechte vastgesteld dat de derde-beroepsindieners hinder konden ondervinden door het aangevraagde.

De derde-beroepsindieners konden op het moment van het indienen van hun 'beroepschrift' hun vermeende belang niet steunen op een aantasting van hun private levenssfeer door dagelijkse inkijk. Er kan dan ook geen sprake zijn van een actueel belang m.b.t. een aantasting van de private levenssfeer door dagelijkse inkijk (voor zover uit het verzoekschrift enig belang zou zijn uiteengezet, quod non) in hoofde van de derde beroepsindieners. Meer nog, de beroepsindieners beroepen zich uitsluitend op een (eventueel) toekomstig belang. Dit volstaat geenszins! Het feit dat de derde-beroepsindieners hun woning later zouden betrekken verandert niets aan het bovenstaande (vgl. Rvvb 3 december 2013, nr. A/2013/0709 in de zaak 2010/0604/SA/3/0562).

Ook wat de "collectieve belangen" (wat hier ook zou mogen worden onder verstaan) betreft, moet worden vastgesteld dat de "collectieve belangen" niet zijn voorzien in de VCRO, minsten kunnen de derde-beroepsindieners zich hier niet op baseren om een belang bij de hun beroepschrift aan te tonen. Voor zover met de "collectieve belangen" zou worden gedoeld op de "omwonende burens" moet worden vastgesteld dat de derde-beroepsindieners (die geenszins als omwonende burens kunnen worden beschouwd gelet op het feit dat zij niet woonachtig zijn in de omgeving, zie hoger) geen belang hebben om een beroep in te stellen in het belang van de "omwonenden burens". Er anders over oordelen zou met zich meebrengen dat er sprake is van een actio popularis, wat in het Belgisch recht niet toegelaten is.

In de aanvullende nota van de derde-beroepsindieners van 1 september 2014 wordt door de derde-beroepsindieners verduidelijkt dat ze eigenaar zouden zijn van de woning gelegen te 9991 Maldegem, Heulendonk 19A. In deze aanvullende nota bevestigen de verzoekende partij zelf dat ze op het moment van het indienen van hun beroepschrift niet woonachtig waren/zijn in de woning gelegen te 9991 Maldegem, Heulendonk 19 ("de bewoning is voorzien voor September-Oktober 2014") waaruit (impliciet) kan worden afgeleid dat de derde-beroepsindieners, zowel op het moment van het indienen van hun derden-beroep als het moment waarover hier uitspraak werd over gedaan, geen hinder ingevolge de aantasting van de private levenssfeer door dagelijkse inkijk konden ondervinden.

Frappant hierbij is de vaststelling dat bij het beroepschrift van de derde-beroepsindieners foto's worden gevoegd (genaamd "uitzicht A" en "uitzicht B") waarop enkel een tuin te zien is met een zeer hoge haag. Voor zover dit "uitzicht" zou genomen zijn vanuit de tuin van de Heulendonk 19 A dient te worden vastgesteld dat, gelet op de zeer hoge haag, er geen enkel zich is vanuit de tuin op het voorliggende project, minstens kan uit deze foto's niet worden afgeleid waar het voorliggende project zich zou situeren en wat de mogelijke impact zou kunnen zijn.

De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat, verwijzende naar de concrete plannen gevoegd bij het dossier en dit verzoekschrift, dat de derde-beroepsindieners gelet op de ruime afstand geen hinder of nadeel (zouden) kunnen ondervinden van het voorliggende project. De kantoor-en woonfunctie ligt op een zeer grote afstand van het perceel van de derde-beroepsindieners (die daar trouwens nog niet woonachtig zijn). Ook het tennisterrein ligt verscholen achter de metershoge haag. Er kan dan ook bezwaarlijk worden aangenomen dat er sprake zou zijn van een "aantasting van de private levenssfeer door dagelijkse inkijk". Een dergelijke motivering is niet afdoende, onzorgvuldig en kennelijk

onredelijk. Dit druist in met de gegevens van het dossier zoals deze ook in de nota's van de verzoekende partij van 22 en 27 augustus 2014 als op de hoorzitting van 26 augustus 2014 werd uiteengezet.

Bij gebrek aan het vereiste belang diende de deputatie het administratief beroep onontvankelijk te verklaren.

Door het administratief beroep toch ontvankelijk te verklaren (zonder enig – zorgvuldig – onderzoek van de opgeworpen excepties of – afdoende – motivering, zie eerste onderdeel) wordt artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De Raad van State heeft recent geoordeeld dat artikel 4.7.21, §4 VCRO duidelijk is in zijn bewoordingen. Het artikel stelt slechts in twee gevallen de onontvankelijkheid van het beroepsschrift vast, met name indien het beroepsschrift niet per beveiligde zending bij de deputatie wordt ingediend en indien aan de deputatie geen bewijs wordt bezorgd van de beveiligde zending van het beroepsschrift aan de aanvrager en aan het college (RvS nr. 226.088 van 15 januari 2014). Er kan worden opgemerkt dat de rechtspraak van uw Raad die verzoeker aanhaalt, dateert van vóór het arrest nr. 226.088 van de Raad van State van 15 januari 2014.

Vooreerst heeft de deputatie het beroepsschrift ontvangen per aangetekende zending van 11 juni 2014. De deputatie heeft dit ook uitdrukkelijk vermeld in haar beslissing. Daarnaast heeft de deputatie ook de bewijzen van de aangetekende zending aan de aanvrager en aan het college ontvangen. De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid besluiten dat het beroep ontvankelijk is ingesteld.

De reden waarom een afschrift aan de aanvrager en het college moet worden toegestuurd blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, p. 181 en p.188):

(...)

Dat het verzonden "afschrift van beroepsschrift" niet overeenkomt met het beroepsschrift en een brief betreft, is niet relevant om het normdoel van artikel 4.7.21 §4 VCRO te bereiken. Dit afschrift dient om de aanvrager op de hoogte te brengen van het administratief beroep, want dit heeft implicaties op de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning. Door de brief is de aanvrager op de hoogte gebracht, zodat het normdoel bereikt was.

De deputatie hoefde dan ook niet op de excepties van verzoeker in te gaan. De twee gevallen die de onontvankelijkheid van het beroepsschrift betekenen, met name indien het beroepsschrift niet per beveiligde zending bij de deputatie wordt ingediend en indien aan de deputatie geen bewijs wordt bezorgd van de beveiligde zending van het beroepsschrift aan de aanvrager en aan het college, waren in casu niet van toepassing, zodat de deputatie in alle redelijkheid kon besluiten tot de ontvankelijkheid van het beroep.

Een andere opgeworpen exceptie betreft het attest van aanplakking dat niet zou toegestuurd zijn aan de deputatie.

Artikel 1, §2, 3e lid VCRO bepaalt het volgende:

(...)

Ingeval het attest van aanplakking niet aan het beroepsschrift is toegevoegd, voorziet artikel 1, §2, 5e lid VCRO de volgende remediëringkans:

(...)

De PSA heeft op 16 juni 2014 een brief gestuurd naar de beroepsinstellers met de vraag om op straffe van onontvankelijkheid het attest van aanplakking toe te sturen en dit binnen de 15 dagen. Per e-mail hebben de beroepsinstellers vervolgens het attest van aanplakking overgemaakt (stuk 11). In dat opzicht was de exceptie dan ook zonder voorwerp.

De laatste exceptie had betrekking op het belang van de beroepsinstellers.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de beroepsinstellers eigenaar zijn van de woning Heulendonk 19a, dat paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvraag beoogt het bouwen van een woning met kantoor.

Alleen dat al volstaat om tot het bestaan van een belang te besluiten, ook al bewoonden de beroepsinstellers de woning nog niet zelf. Er anders over oordelen, getuigt van een overdreven formalistische opvatting van het belangenvereiste (zie o.m. RvVb nr. A/2014/0761 van 4 november 2014). De vraag in welke mate de beroepsinstellers de door hen gevreesde inkijk voldoende waarschijnlijk maken, hoefde niet eens te worden onderzocht.

Uit dit alles blijkt dat de deputatie niet hoefde in te gaan op deze excepties. De motivering van de deputatie was dan ook afdoende.

In het tweede middelonderdeel voert verzoeker aan dat de deputatie het administratief beroep van beroepsindieners ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard. Er is namelijk geen kopie of afschrift van het beroepsschrift aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen toegestuurd. De doelnorm van artikel 4.7.21, §4 VCRO zou niet bereikt zijn. Bovendien zouden de derde-beroepsindieners niet over een afdoende rechtsgeldig persoonlijk en rechtstreeks belang beschikken.

Zoals in de weerlegging van het eerste middelonderdeel al is aangehaald, heeft de Raad van State recent geoordeeld dat artikel 4.7.21, §4 VCRO slechts twee gevallen aanduidt die tot de onontvankelijkheid van het beroepsschrift leiden, met name indien het beroepsschrift niet per beveiligde zending bij de deputatie wordt ingediend en indien aan de deputatie geen bewijs wordt bezorgd van de beveiligde zending van het beroepsschrift aan de aanvrager en aan het college (RvS nr. 226.088 van 15 januari 2014). De door verzoeker aangehaalde rechtspraak van uw Raad dateert van vóór dit arrest nr. 226.088 van de Raad van State van 15 januari 2014.

De deputatie heeft het beroepsschrift ontvangen per aangetekende zending van 11 juni 2014. De deputatie heeft dit ook uitdrukkelijk vermeld in haar beslissing. Daarnaast heeft de deputatie ook de bewijzen van de aangetekende zending aan de aanvrager en aan het college ontvangen. De twee gevallen die leiden tot de onontvankelijkheid van het beroepsschrift, doen zich niet voor, zodat de deputatie in alle redelijkheid kon besluiten dat het beroep ontvankelijk is ingesteld.

Bovendien dient de verzending van een afschrift van beroepsschrift aan de aanvrager om hem op de hoogte te brengen van het administratief beroep, want dit heeft implicaties op

de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning. Ookal was de verstuurde brief geen afschrift van het beroepschrift, toch bracht deze brief de aanvrager op de hoogte van het beroep, zodat het normdoel van artikel 4.7.21 §4 VCRO bereikt was. Dat de aanvrager niet kon verifiëren of hij wel degelijk een kopie van het volledige beroepschrift had ontvangen, is niet relevant in het licht van het normdoel van artikel 4.7.21 §4 VCRO.

Wat het belang van de derde-beroepsindieners betreft, blijkt dat de beroepsinstellers eigenaar zijn van de woning Heulendonk 19a, dat paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvraag beoogt het bouwen van een woning met kantoor. Alleen dat al volstaat om tot het bestaan van een belang te besluiten, ook al bewoonden de beroepsinstellers de woning nog niet zelf. Er anders over oordelen, getuigt van een overdreven formalistische opvatting van het belangenvereiste (zie o.m. RvVb nr. A/2014/0761 van 4 november 2014). De vraag in welke mate de beroepsinstellers de door hen gevreesde inkijk voldoende waarschijnlijk maken, hoefde niet eens te worden onderzocht.

Daarenboven moet hierbij worden opgemerkt dat de beroepsinstellers in september 2014 de woning wel zouden bewonen, zodat op het moment van het bekomen van de vergunning en de uitvoering ervan zij de opgeworpen hinder wel zouden kunnen ondervinden. In dat opzicht kunnen zij dus wel hinder ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het belang was derhalve actueel, zeker en vaststaand. Het feit dat de hinder zich op het moment van de aanvraag nog niet zou voordoen, wat ook trouwens niet kan aangezien de bestreden beslissing nog niet genomen is of uitgevoerd, is niet relevant voor de beoordeling van de mogelijke hinder ingevolge de bestreden beslissing. Het betreft hier geen eventueel toekomstig belang.

Bovendien zou er enkel een hoge haag te zien zijn, waardoor er geen zicht zou zijn vanaf het project naar de tuin van de beroepsindieners. Verzoeker gaat evenwel voorbij aan het feit dat dit project twee bouwlagen kent en de eerste verdieping boven deze "hoge haag" zal uitsteken. De aanvraag kan dus wel degelijk aanleiding geven tot inkijk in de achtertuin.
...

3.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Eerste onderdeel

(...)

7. Op het punt van de in het eerste (en tweede) onderdeel opgeworpen excepties merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij een post factum motivering toevoegt in haar antwoordnota waar ze stelt dat ze hierop niet hoefde in te gaan en vervolgens in haar antwoordnota met nieuwe en bijkomende motivering uitvoerig uiteenzet waarom ze hierop niet hoefde in te gaan.

De verwerende partij geeft in de antwoordnota een bijkomende motivering die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden. Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in (latere) procedurestukken voor uw Raad (...).

Met de bijkomende motivering in de antwoordnota van de verwerende partij, waarbij dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven, kan uw Raad geen rekening houden.

De verwerende partij ontkent geenszins dat ze in de bestreden beslissing geen beoordeling heeft gemaakt van of een onderzoek heeft gevoerd naar de in het kader van de administratieve beroepsprocedure opgeworpen excepties van de verzoekende partij.

Meer nog, uit het bovenstaande en hetgeen wordt uiteengezet in de antwoordnota volgt (nogmaals) dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd en de door de verzoekende partij in graad van administratief beroep aangevoerde excepties niet (afdoende) werden beoordeeld (in de bestreden beslissing) waardoor de in het verzoekschrift aangehaalde en uitvoerig uiteengezette bepalingen en beginselen werden geschonden.

Meteen wordt hieraan toegevoegd dat de verwerende partij weinig ernstig en tegenstrijdig stelt dat ze niet hoefde in te gaan op de excepties van de verzoekende partij terwijl ze in haar antwoordnota ongeveer 3 pagina's (met verwijzing naar rechtspraak, zelfs naar rechtspraak die dateert van na de bestreden beslissing) besteedt aan de motivering waarom ze hierop niet zou hoeven te antwoorden.

8. Door de verwerende partij wordt op het punt m.b.t. het bezorgen van het afschrift van het beroepschrift ten onrechte verwezen naar een arrest van de Raad van State van 15 januari 2014 (nr. 226.088).

De Raad van State stelde in dit arrest enkel dat de beveiligde zending waarmee een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen moet worden bezorgd geen op straffe van onontvankelijkheid gestelde tijdsbepaling bevat (...).

Op deze wijze gaat de verwerende partij op dit punt manifest voorbij aan hetgeen door de verzoekende partij wordt aangevoerd in zijn verzoekschrift en de aldaar aangehaalde rechtspraak van uw Raad, dat geenszins betrekking heeft op de problematiek die wordt besproken in het door de verwerende partij in haar antwoordnota aangehaalde arrest van de Raad van State van 15 januari 2014 (dewelke handelde over de al dan niet op straffe van onontvankelijkheid gestelde tijdsbepaling).

De verzoekende partij stelde in haar verzoekschrift dat hij en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem geen kopie of afschrift hebben gekregen van het verzoekschrift. Zij hebben een brief ontvangen ten persoonlijke titel en op persoonlijke naam waarin een aantal bedenkingen met betrekking tot de bestreden beslissing werden omschreven.

De verwerende partij geeft in haar antwoordnota (p. 5) toe dat er geen sprake is van een "afschrift" dat werd overgemaakt aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen.

*De doelstelling van de bepaling in de VCRO om kopie of afschrift te verkrijgen van het beroepschrift, gelijktijdig en per beveiligde zending, is beoogd om, enerzijds, het college dat de vergunning heeft verleend - en in dit geval de bestreden beslissing heeft genomen - en, anderzijds, de vergunningverkrijger te laten nagaan of **prima facie** beroep is*

aangetekend op correcte wijze, op ontvankelijke wijze en tegen de beslissing die hem aanbelangt.

Het is, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voor het eerst in haar antwoordnota aanvoert, wel degelijk van belang en relevant in het licht van het normdoel van artikel 4.7.21, § 4 VCRO dat een afschrift van het volledige beroepschrift werd overgemaakt aan en ontvangen door de verzoekende partij en het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partij was op basis van hetgeen hij heeft ontvangen niet in staat te verifiëren of hij wel degelijk kopie van het volledige beroepschrift heeft gekregen. Het enige wat de verzoekende partij heeft gekregen, is een brief gericht op zijn naam met daarin een reeks bedenkingen, grieven en zoals in de hoofding vernoemd, bezwaren tegen de stedenbouwkundige vergunning die aan de verzoekende partij werd toegekend.

Of dit een afschrift is van het verzoekschrift dan wel of dit een aantal bedenkingen zijn die verschillen van wat in het beroepschrift staat, is de verzoekende partij op basis van het verkregen document (prima facie) niet duidelijk. Evenmin kon de verzoekende partij (prima facie) controleren of het beroep is aangetekend bij de deputatie. Volgens de informatie die de verzoekende partij heeft gekregen, heeft de beweerdelijke derde belanghebbende beroep aangetekend bij hem tegen deze beslissing. Volgens het college is het beroep aangetekend bij het college.

Zonder het administratief dossier bij de deputatie in te kijken is de verzoekende partij dan wel het college van burgemeester en schepenen niet in de mogelijkheid om te controleren of het beroep bij de juiste instantie op een correcte wijze, op een ontvankelijke wijze en bij de juiste administratieve dienst, met name de deputatie Oost-Vlaanderen, werd ingediend. Derhalve is de duidelijke bepaling hieromtrent in de VCRO omschreven niet vervuld.

De tekst van deze bepaling is duidelijk. Er dient een kopie of afschrift van de beroepsakte te worden verleend aan de aanvrager/vergunningverkrijger en het college van burgemeester en schepenen. In het administratief dossier bevindt dit bewijs zich niet en bovendien bevestigt de verzoekende partij dat hij geen kopie of afschrift heeft gekregen van de beroepsakte.

Daarenboven en nog los van het feit dat de tekst duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar is, is ook de doelnorm van deze bepaling onmogelijk bereikt. De doelstelling zoals hierboven vermeld, bestaat er immers in dat prima facie door alle betrokkenen, zijnde ofwel de aanvrager/vergunningverkrijger (in casu de verzoekende partij) of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem, kan worden geverifieerd of in dit dossier alle formaliteiten zijn vervuld en bij de juiste instantie beroep is aangetekend op een ontvankelijke wijze. Om deze reden moet onmiddellijk kunnen worden geverifieerd, bij het verkrijgen van de aangetekende zending die gelijktijdig moet worden verstuurd met het beroepschrift zelf, of dit op correcte wijze is verlopen. Aan deze voorwaarden en deze doelnorm is niet voldaan middels het document dat door de verzoekende partij werd bekomen.

In casu kan enkel worden vastgesteld dat de aanvrager/vergunningverkrijger (in casu de verzoekende partij) en ook het college van burgemeester en schepenen geen (gelijktijdige) kopie of afschrift van de beroepsakte hebben ontvangen, maar enkel een brief met vermoedelijk gelijkaardige grieven op hun naam. Dit houdt een schending in van artikel 4.7.21, §4 VCRO aangezien voormelde bepaling vereist dat een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen moet worden bezorgd (en een bewijs van de beveiligde zending van het afschrift van het

beroepschrift aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen aan de deputatie wordt bezorgd).

In casu werd geen afschrift van het beroepschrift overgemaakt aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen. A fortiori kan dan ook geen bewijs van de beveiligde zending van dit afschrift van het beroepschrift (dat niet werd overgemaakt aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen) aan de deputatie zijn bezorgd.

Er anders over oordelen zou met zich meebrengen dat de derde-beroepsindieners eender welk document per beveiligde zending aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen zouden kunnen overmaken waarbij het bewijs van deze beveiligde zending zou volstaan om te voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.7.21, § 4 VCRO. Dit kan geenszins worden aanvaard. Het normdoel werd allerm minst bereikt.

Het feit dat het in het verzoekschrift aangehaalde arrest van uw Raad van 27 maart 2012 dateert van vóór het arrest van de Raad van State van 15 januari 2014 is niet relevant. De problematiek is in beide zaken totaal verschillend waardoor de verzoekende partij (nog steeds) met goed gevolg naar het arrest van uw Raad van 27 maart 2012 kan verwijzen. De verwerende partij verklaarde het derden-beroep ten onrechte ontvankelijk.

9. Waar de verwerende partij stelt dat de exceptie m.b.t. de aanplakking zonder voorwerp is, geeft de verzoekende partij aan dat dit nergens in de bestreden beslissing werd gemotiveerd/onderzocht/beoordeeld ondanks het gegeven dat dit meermaals door de verzoekende partij (ter hoorzitting als in de aanvullende nota's) werd opgeworpen.

Dit houdt een schending in van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij verwijst op dit punt naar hetgeen ze op dit punt in haar verzoekschrift uitvoerig heeft uiteengezet.

10. De verwerende partij kan niet worden gevolgd waar ze op het punt van de exceptie m.b.t. het belang van de derde-beroepsindieners (met een post factum motivering) stelt dat het zou volstaan dat deze derde-beroepsindieners eigenaars zouden zijn van een woning die paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en hiervoor verwijst naar een arrest van uw Raad van 4 november 2014.

Dit arrest kan niet met goed gevolg worden aangehaald.

Vooreerst dateert dit arrest van 4 november 2014, zijnde van latere datum dan de datum van de bestreden beslissing van 18 september 2014. De verwerende partij kan niet met goed gevolg (indien dit als post factum motivering al mogelijk zou zijn, quod non) verwijzen naar een arrest dat dateert van na de bestreden beslissing om te stellen dat ze niet hoefde in te gaan op de opgeworpen excepties van de verzoekende partij. Dit arrest was niet bestaande op het moment van het nemen van de bestreden beslissing en kan dan ook nooit een motivering/grondslag vormen (zelfs niet wat de eventuele gevolgen betreffen die aan dit arrest zouden kunnen worden gekoppeld) voor de reden waarom de verwerende partij van mening is dat ze in de bestreden beslissing niet zou hebben moeten ingaan op de opgeworpen excepties van de verzoekende partij.

Daarnaast heeft dit arrest van 4 november 2014 betrekking op het belang van de verzoekende partij bij het instellen van een beroep bij uw Raad (artikel 4.8.16 VCRO) terwijl

het in casu gaat over het belang van een derde-beroepsindiener die een administratief beroep instelt bij de deputatie (artikel 4.7.21 VCRO).

Zoals in het verzoekschrift reeds werd uiteengezet, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel dat een aantasting van de private levenssfeer zou bestaan door dagelijkse inkijk en de “collectieve belangen” zouden worden bedreigd of geschaad.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij op dit punt (post factum) dat het zou volstaan om eigenaar te zijn van een perceel palend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Niet alleen vormt dit een post factum motivering, ook gaat de verwerende partij eraan voorbij dat het geenszins volstaat om eigenaar te zijn van een aanpalend perceel om een ontvankelijk beroep te kunnen instellen bij de deputatie. Te meer omdat de derde-beroepsindieners geenszins afdoende aannemelijk maken rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder te kunnen ondervinden van het aangevraagde project.

Naast het gegeven dat de derde-beroepsindieners op het moment van het instellen van hun derden-beroep en het nemen van de bestreden beslissing niet woonden in de woning die paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en aldus geen enkele inkijk, laat staan dagelijkse inkijk, zouden kunnen ondervinden, moet worden vastgesteld dat het met de stedenbouwkundige aanvraag voorziene gebouw met twee bouwlagen op een zeer grote afstand van het perceel en/of woning van de derde-beroepsindieners wordt voorzien én dat er zich daarenboven nog een zeer hoge haag rondom het perceel van de derde-beroepsindieners bevindt waardoor er allerminst sprake kan zijn van enige inkijk.

De verzoekende partij verwijst volledigheidshalve (ook op het punt wat de “collectieve belangen” betreft) naar hetgeen in het verzoekschrift tot nietigverklaring uitvoerig werd uiteengezet.

De verzoekende partijen beschikten niet over een actueel, zeker en vaststaand belang op het moment van het indienen van het derden-beroep, evenmin op het moment van het nemen van de bestreden beslissing. Een toekomstig belang, dat op het moment van het instellen van het derden-beroep en het nemen van de bestreden beslissing allerminst zeker was, volstaat zeker niet.

Des te meer frappant vormt het gegeven dat in de antwoordnota van de verwerende partij niet wordt ontkend dat de verzoekende partij op zeer uitvoerige wijze verschillende excepties had opgeworpen tijdens de administratieve beroepsprocedure.

Het behoort tot de taak van de verwerende partij om, als vergunningverlenend bestuursorgaan oordelend in administratief beroep, na te gaan of het administratief beroep op ontvankelijke wijze werd ingesteld. Indien er in de loop van de administratieve beroepsprocedure daaromtrent ernstige betwisting wordt gevoerd dient deze overheid deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij op een zorgvuldige wijze, en rekening houdende met alle elementen en stukken (waaronder de aanvullende nota's van de verzoekende partij en hetgeen hieromtrent op de hoorzitting werd uiteengezet) heeft onderzocht of de derde-beroepsindieners een belang kan worden toegekend om administratief beroep in te dienen. Op de verwerende partij rust een verstrengde (formele) motiveringsplicht indien het belang van de derde-beroepsindieners in de loop van de administratieve beroepsprocedure op ernstige wijze wordt betwist.

In casu ligt geenszins een afdoende motivering voor in de bestreden beslissing.

(...)

Tweede onderdeel

13. De verwerende partij herhaalt op dit punt hetgeen ze onder het eerste onderdeel had uiteengezet.

14. De verzoekende partij verwijst op dit punt naar hetgeen ze in haar verzoekschrift en hierboven onder het eerste onderdeel heeft uiteengezet waarbij uitvoerig en afdoende werd aangegeven dat de bestreden beslissing de in het tweede onderdeel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partij bij de verwerende partij een nota van 22 augustus 2014 en, na de hoorzitting, een tweede nota van 27 augustus 2014 ingediend heeft. Daarin bepleit de verzoekende partij onder meer dat het administratief derden-beroep onontvankelijk verklaard wordt. De beroepsindieners zouden in strijd met artikel 4.7.21, §4 VCRO geen afschrift van het administratief beroepschrift aan de verzoekende partij bezorgd hebben. Voorts zouden de beroepsindieners het attest van aanplakking niet hebben bijgevoegd. Een andere grond van niet-ontvankelijkheid is volgens de verzoekende partij dat de beroepsindieners geen hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing in eerste aanleg aannemelijk maken en dus niet als belanghebbenden in de zin van 4.7.21, §2, 2° VCRO tot de administratieve beroepsprocedure toegelaten kunnen worden.

Het wordt de verwerende partij, in het eerste middelonderdeel, verweten dat de motivering in de bestreden beslissing geen blijk geeft van enig onderzoek van die vóór, tijdens en na de hoorzitting aangevoerde argumentatie dat het administratief beroep onontvankelijk is. De verzoekende partij ontwaart daarin een schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en het in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalde recht om te worden gehoord. De verzoekende partij houdt voor dat een hoorzitting tot een inhoudsloze formaliteit herleid wordt als het bestuur nadien alle op de zitting aangereikte argumenten buiten beschouwing laat.

Voor zover de bestreden beslissing toch een motivering ter zake zou bevatten, stelt de verzoekende partij, in het tweede middelonderdeel, dat de verwerende partij het administratief derden-beroep ten onrechte ontvankelijk verklaard heeft. De verzoekende partij voert aan dat zij van de beroepsindieners geen afschrift van het administratief beroepschrift ontvangen heeft, enkel een aan haar gerichte brief met daarin een reeks bedenkingen en grieven. Dat is niet alleen in strijd met de duidelijke tekst van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, bovendien is het normdoel van die bepaling volgens de verzoekende partij niet bereikt. Op grond van de ontvangen brief kon de verzoekende partij niet op het eerste gezicht onmiddellijk de ontvankelijkheid en de juistheid van het beroep beoordelen zonder zich naar de deputatie te begeven.

De verzoekende partij betoogt in het tweede middelonderdeel voorts dat het beroepschrift beperkt blijft tot kritiek op de inhoud van de vergunningsbeslissing, zonder te verduidelijken welke hinder en nadelen de beroepsindieners kunnen lijden. De beroepsindieners wonen niet in de nabijheid van de bouwplaats, zodat hun persoonlijke levenssfeer onmogelijk in het gedrang gebracht kan worden. Een toekomstige bewoning van de woning gelegen te Maldegem, Heulendonk 19, houdt geen actuele hinder of nadelen in en volstaat niet. Evenmin kunnen de beroepsindieners zich opwerpen als beschermers van 'collectieve belangen'. De verzoekende partij wijst ook op de

afstand tussen de woning en de bouwplaats, en de metershoge haag om te overtuigen van de onwaarschijnlijkheid van hinder of nadelen.

2.1.

Artikel 4.7.21, §4 VCRO luidt:

“ ...

§ 4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

...”

Artikel 4.7.21, §4, VCRO bepaalt op straffe van niet-ontvankelijkheid aan de ene kant dat het beroepschrift per beveiligde zending bij de deputatie ingediend moet worden, en aan de andere kant dat een bewijs van de beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen van een afschrift van het beroepschrift aan de deputatie bezorgd moet worden.

Dat zijn de enige vereisten die artikel 4.7.21, §4 VCRO op straffe van niet-ontvankelijkheid voorschrijft. De vereiste in datzelfde artikel dat de indiener van het beroep bij de deputatie gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen moet bezorgen, is zelf niet voorgeschreven op straffe van niet-ontvankelijkheid van dat beroep bij de deputatie. Wanneer in de laatste zin van artikel 4.7.21, § 4, VCRO sprake is van “deze beveiligde zending”, gaat het om een beveiligde zending waarmee een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en aan het college is bezorgd, zonder tijdsbepaling waarop die zending moet zijn gebeurd.

De memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl., nr. 2011/1, 2008-09, p. 188) vermeldt:

“ ...

Omdat het beroep de vergunning (die normaliter na 25 dagen kan worden uitgevoerd) schorst, is het van wezenlijk belang dat de indiener van het beroep gelijktijdig met het overmaken van het beroepschrift aan de deputatie, een afschrift bezorgt aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen. Ook indien bvb. de aanvrager zelf een beroep instelt, is het vereist dat het college onmiddellijk een afschrift krijgt ; het college moet immers om redenen van proceseconomie onmiddellijk het administratief dossier kunnen overmaken aan de deputatie.

...”

De betekening van een afschrift van het administratief beroepschrift aan de aanvrager heeft tot doel om hem ervan op de hoogte te brengen dat zijn vergunning niet definitief is en niet uitgevoerd mag worden. De aanvrager kan daardoor ook kennis nemen van de argumenten die tegen zijn vergunning aangevoerd worden. De gelijktijdigheid van de mededeling van een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager is geen vereiste van ontvankelijkheid. Dat neemt niet weg dat het gaat om een substantiële vormvereiste die de aanvrager moet toelaten om op een nuttig tijdstip

over de beroepsargumenten geïnformeerd te worden en met kennis van zaken voor zijn belangen op te komen.

2.2.

Het administratief derden-beroep werd met een aangetekende brief van 11 juni 2014 bij de verwerende partij ingesteld. Op dezelfde datum van 11 juni 2014 hebben de beroepsindieners een aangetekende brief naar de verzoekende partij verzonden.

Uit een vergelijking blijkt dat de aangetekende brief van 11 juni 2014 aan de verzoekende partij en het administratief beroepschrift inhoudelijk identiek zijn. Niets van de inhoud van het beroepschrift werd in de aangetekende brief aan de verzoekende partij weggelaten. Het gaat om een letterlijke weergave, met als enige verschilpunt dat de brief aan de verzoekende partij haar persoonlijk als bestemming en haar adres vermeldt.

De verzoekende partij kan dat verschil niet aangrijpen om te stellen dat de beroepsindieners de in artikel 4.7.21, §4 VCRO bepaalde verplichting verzuimd hebben. De inhoud van de ontvangen zending laat er geen twijfel over bestaan dat het gaat om een administratief beroep tegen de in eerste administratieve aanleg aan de verzoekende partij afgegeven vergunning. Onder de bijlagen worden bovendien een kopie van die vergunning van 5 mei 2014 en een bewijs van betaling van de dossiervergoeding vermeld.

Waar de verzoekende partij stelt dat zij enkel een “brief op persoonlijke naam” met daarin “een aantal bedenkingen” maar geen afschrift van het beroepschrift ontvangen heeft, getuigt dat van een al te formalistische en af te wijzen lezing van artikel 4.7.21, §4 VCRO. Of de ontvangen zending al dan niet exact overeenstemt met het ingediende beroepschrift, kan ook enkel maar blijken uit een vergelijking achteraf. Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij van meet af aan van het administratief beroep en de volledige in het beroepschrift opgenomen argumentatie in kennis gesteld werd.

2.3.

De verzoekende partij heeft geen belang bij de kritiek dat de verwerende partij op grond van de formele motiveringsplicht en de plicht tot horen in de bestreden beslissing expliciet had moeten ingaan op het argument dat artikel 4.7.21, §4 VCRO niet nageleefd werd. Na een gebeurlijke vernietiging op grond van het beweerde formele motiveringsgebrek zal de verwerende partij niet anders kunnen dan de vaststelling te maken dat de beroepsindieners voldaan hebben aan de door genoemde bepaling opgelegde plicht tot tijdige kennisgeving van het beroepschrift.

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat de indieners van het administratief derden-beroep op verzoek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 20 juni 2014 een attest van aanplakking nagezonden hebben. De bestreden beslissing vermeldt de aanplakking ook om de tijdigheid van het beroep te beoordelen. De verwerende partij heeft zich daartoe kunnen beperken zonder de formele motiveringsplicht te schenden.

4.1.

Artikel 4.7.21, §2 VCRO duidt de belanghebbenden aan die tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een aanvraag een georganiseerd administratief beroep kunnen instellen bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is. Tot die belanghebbenden behoren de in 2° van genoemd artikel bedoelde derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden als gevolg van het inwilligen in eerste administratieve aanleg van de vergunningsaanvraag.

De toegang voor derden-belanghebbenden tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie ziet de decreetgever als een belangrijk principieel uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat die regeling ‘moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers “wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu” (MvT, Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 184, Verslag, Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan derden-belanghebbenden willen waarborgen. Die bepaling mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschreven worden en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kan zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat. Zoals blijkt uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, hoeft een derde de aangevoerde hinder of nadelen als gevolg van de vergunning ook niet rechtstreeks te ondergaan of dreigen te ondergaan.

4.2.

Zoals in de bestreden beslissing vastgesteld wordt, zijn de indieners van het beroep de eigenaars van de woning op het aanpalende perceel, gelegen aan Heulendonk 19A. In het administratief beroepschrift wordt er onder meer aangevoerd dat de aanvraag de persoonlijke levenssfeer van de omwonenden in het gedrang brengt en afbreuk doet aan het landelijk karakter van de onmiddellijke omgeving.

Ten onrechte houdt de verzoekende partij voor dat de beroepsindieners, zolang zij hun woning niet zelf betrekken, enkel een “eventueel toekomstig belang” kunnen doen gelden. Zoals blijkt uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, volstaat het dat derden de aangevoerde hinder of nadelen onrechtstreeks ondergaan of dreigen te ondergaan. Het beroepschrift voert concreet aan dat de woning onder meer, en niet uitsluitend, als gevolg van de impact op de persoonlijke levenssfeer aan leef- en woonkwaliteit dreigt in te boeten, wat als (het risico op) onrechtstreekse hinder of benadeling kan gelden. De verzoekende partij stelt, meer dan eens, ten onrechte dat artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO een “rechtstreeks belang” zou vereisen.

De verwerende partij heeft rechtmatig kunnen besluiten dat de beroepsindieners als eigenaars belanghebbende derden zijn in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, ook al vermeldt de bestreden beslissing, onder een samenvatting van de argumentatie van de beroepsindieners, enkel de aangevoerde aantasting van de persoonlijke levenssfeer als vorm van hinder. De motivering is afdoende. De toevoeging dat ook “collectieve belangen” bedreigd of geschaad worden, doet niet anders besluiten.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, artikel 4.7.21 en artikel 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, van het hoorrecht, van de rechten van verdediging, en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

25. Artikel 4.7.21, §1 VCRO luidt:

(...)

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt:

(...)

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat bij de voorbereiding en bij het nemen van een besluit alle relevante factoren en omstandigheden moeten worden afgewogen (...) Het bestuur moet zijn beslissingen op een zorgvuldige wijze voorbereiden. Dit impliceert dat het bestuur een zorgvuldige afweging maakt van alle bij het besluit betrokken belangen en omstandigheden. (...)

De ingeroepen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de deputatie, bij het verlenen van de bestreden beslissing, niet als een normaal zorgvuldig en vooruitziend persoon, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden heeft gehandeld. De discretionaire beoordelingsruimte die de vergunningverlenende overheid heeft ontslaat haar niet van de algemene plicht van zorgvuldigheid en voorzorg (...).

Een schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van de beslissing een manifest onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt en daardoor kennelijk onredelijk heeft gehandeld. Het redelijkheidsbeginsel is een onderdeel van de materiële motiveringsplicht.

Krachtens het materiële motiveringsbeginsel moet elke administratieve beslissing steunen op rechtens aanvaardbare motieven met een voldoende controleerbare feitelijke grondslag. De motieven moeten steunen op feiten die met de werkelijkheid overeenstemmen.

Is het redelijkheidsbeginsel geschonden, dan staat meteen ook vast dat de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van, nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Eerste onderdeel

26. De bestreden beslissing is op het punt van “de goede ruimtelijke ordening” volledig identiek als het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en luidt:

(...)

In de bestreden beslissing, die op het punt van de motivering volledig identiek is als het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 11 augustus 2014, gaat de deputatie volledig voorbij aan het feit dat op de hoorzitting van 26 augustus 2014 en in de nota van de verzoekende partij van 27 augustus 2014 zeer uitvoerig werd uiteengezet waarom het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet kon worden gevolgd:

(...)

Ondanks deze uitvoerige uiteenzetting op de hoorzitting van 26 augustus 2014 en waarvan nadien een schriftelijke weerslag werd overgemaakt met de nota van 27 augustus 2014 gaat de deputatie volledig aan deze uiteenzetting voorbij.

27. In casu dient verder te worden vastgesteld dat het (schriftelijk) hoorrecht en de rechten van verdediging van de verzoekende partij werd geschonden alsook dat er sprake is van een onzorgvuldige dossierbehandeling.

Het recht om te worden gehoord (zowel schriftelijk via een beroepschrift en/of een aanvullende nota als mondeling op de hoorzitting), is voor een partij de gelegenheid om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Dat heeft gevolgen voor de motiveringsplicht. Als het vergunningverlenende bestuursorgaan een voor de betrokkene ongunstige beslissing neemt, moet uit de motivering van zijn beslissing blijken waarom het de aangevoerde argumenten en stukken verwerpt. Om daaraan te kunnen voldoen, is het vereist dat het vergunningverlenende bestuursorgaan van de aangevoerde argumenten en stukken in kennis wordt gesteld alvorens het een beslissing neemt. In casu was de deputatie Oost-Vlaanderen volledig in kennis gesteld van de aangevoerde excepties gelet op de nota's van de verzoekende partij van 22 en 27 augustus 2014 en de uiteenzetting op de hoorzitting van 26 augustus 2014.

Hoewel de procedurele modaliteiten van een hoorzitting niet in de VCRO of een besluit van de Vlaamse Regering zijn geregeld, is het een elementaire vereiste dat er van de hoorzitting een verslag wordt opgesteld. Het opstellen van een verslag of proces-verbaal van de hoorzitting is de verantwoordelijkheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan (...). Dit geldt des te meer wanneer, en zoals dit ook blijkt uit de nota's van de verzoekende partij van 22 en 27 augustus 2014, op de hoorzitting en met een verduidelijkende uiteenzetting nadere toelichting werd gegeven waarom het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet kon worden gevolgd. Deze mondelinge toelichting op de hoorzitting (en zoals de dag nadien schriftelijk nogmaals werd bevestigd) vormt een essentieel recht voor de verzoekende partij om het voor hem negatieve verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen. Deze mondelinge weerlegging zoals aangevoerd op de hoorzitting dient zijn weerslag te vinden in een proces-verbaal van hoorzitting of enig ander document dat zich in het administratief dossier dient te bevinden. Er anders over oordelen zou met zich meebrengen dat een hoorzitting compleet nutteloos

is en volledig wordt uitgehold, te meer op de hoorzitting essentiële verduidelijkende informatie werd aangereikt waarom het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet kan worden gevolgd die een doorslaggevende invloed kunnen hebben op de te nemen beslissing.

Ondanks het bovenstaande, en zelfs in de hypothese dat van de mondeling toelichting op de hoorzitting een proces-verbaal of enig ander stuk in het administratief dossier zou terug te vinden zijn, dient de verzoekende partij vast te stellen dat in de bestreden beslissing met geen woord wordt gerept over de mondelinge uiteenzetting van de raadsman van de verzoekende partij op de hoorzitting van 26 augustus 2014 of de schriftelijke weerslag hiervan in de nota van 27 augustus 2014.

Nochtans kan niet worden ontkend dat in de nota van de verzoekende partij van 27 augustus 2014 (zoals mondeling ook meegedeeld op de hoorzitting van 26 augustus 2014) zeer uitvoerig en gedetailleerd punt na punt wordt aangeduid op welke punten het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar cijfermatig een foutieve berekening maakte en tot een foutieve en onzorgvuldige beoordeling kwam.

Dit houdt een manifeste schending in van het hoorrecht van de verzoekende partij zoals voorzien in artikel 4.7.23, §1 VCRO en een schending van de rechten van verdediging gelet op het feit dat de verzoekende partij wel op de hoorzitting mocht aanwezig zijn maar met zijn argumentatie, zowel mondeling als schriftelijk, totaal geen rekening wordt gehouden bij de beoordeling van het beroep.

Daarnaast dient ook te worden vastgesteld dat de deputatie, hoewel dit nochtans vereist is krachtens artikel 4.7.21, §1 VCRO, niet het volledige dossier heeft onderzocht. Met de mondelinge en nadien schriftelijke toelichting van de verzoekende partij werd totaal geen rekening gehouden. Meteen staat ook de schending van artikel 4.7.21, §1 VCRO vast.

Daarnaast ligt op dit punt ook een manifest niet afdoende gemotiveerde beslissing voor. Het volstaat voor de deputatie niet om het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar integraal over te nemen in de bestreden beslissing om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht. Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de uitvoerige weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar door de verzoekende partij (en dit zowel aan de deputatie ter kennis gebracht op de hoorzitting als met een schriftelijke nota van 27 augustus 2014), kan niet worden nagegaan waarom de deputatie met haar beslissing volledig het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en hierbij andersluidende overwegingen (zoals mondeling en schriftelijk uiteengezet door de verzoekende partij) niet in haar beoordeling betreft, minstens kan niet worden nagegaan waarom deze uitvoerige weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar door de verzoekende partij op een afdoende wijze zou zijn weerlegd. De motiveringsplicht was nochtans, gelet op de mondelinge en schriftelijke uiteenzetting van de verzoekende partij als de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 5 mei 2014, des te strenger. De bestreden beslissing schendt de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht

Een normaal, redelijk en zorgvuldig handelende overheid zou in dezelfde omstandigheden de aangevoerde weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wel hebben onderzocht en zou op zijn minst een (afdoende) motivering geven waarom de weerlegging van de verzoekende partij (zowel mondeling uiteengezet op de

hoorzitting van 26 augustus 2014 als schriftelijk in de nota van 27 augustus 2014) niet zou kunnen worden gevolgd. De deputatie nam dan ook een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke beslissing.

(...)

Tweede onderdeel

28. Ondergeschikt en in de hypothese dat uw Raad van oordeel zou zijn dat het eerste onderdeel van het tweede middel ongegrond zou zijn (quod non), is de verzoekende partij van mening dat de deputatie tot een kennelijk onredelijke, niet afdoende gemotiveerde en onzorgvuldige beslissing is gekomen.

29. Artikel 4.3.1, §2 VCRO luidt:

(...)

De “in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier, waarbij niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) relevant is bij de beoordeling (...) en als principieel uitgangspunt dient te worden genomen.

30. De deputatie neemt de motivering zoals uiteengezet in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig over.

31. In aanvullende nota van de verzoekende partij van 27 augustus 2014 (als reactie op hetgeen de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 11 augustus 2014 had gesteld) en alle partijen – inclusief de deputatie – gekend was vóór het nemen van de bestreden beslissing, wordt duidelijk en zeer nauwkeurig aangegeven op welke punten het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een foutieve berekening/beoordeling maakte.

In de bestreden beslissing wordt volledig voorbijgegaan aan deze elementen. Dit houdt een manifeste schending in van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel aangezien uit de bestreden beslissing geenszins blijkt of de deputatie het volledige dossier (met het bijgevoegde plannen) heeft onderzocht en beoordeeld. Minstens dient te worden vastgesteld dat de motiveringsplicht werd geschonden. Eveneens ligt een kennelijk onredelijke, onzorgvuldige en foutieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor waarbij zelfs bij de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project enkele foutieve elementen worden aangehaald.

Volledigheidshalve zet de verzoekende partij de foutieve elementen zoals deze in de bestreden beslissing werden opgenomen op een rijtje:

- Pagina 2 onder het onderdeel 1.2 wordt bij de relevante gegevens aangegeven dat de aanvraag een nieuwbouwproject is met een bebouwd oppervlak groter dan 500 m² in woongebied. Het bebouwde oppervlak is evenwel slechts 408 m².
- Onder het onderdeel “1.4 Beschrijving van de omgeving, bouwplaats en het project” (p. 3) wordt aangegeven dat de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van het gebouw 429 m² zou bedragen. Ook hier weer is dit fout aangezien het over 408 m² gaat waarbij de fout van de deputatie, net zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, erin zit dat hier over de dakoppervlakte met oversteken wordt gesproken in plaats van over de werkelijk bebouwde oppervlakte.

- *In de laatste paragraaf van onderdeel 1.4 wordt daarenboven gesproken over een niet-doorlatende verharding voorzien van 174 m² die 173 m² is.*
- *Onder de hoofding 2.1, paragraaf 2 (p.5 bestreden beslissing), wordt gesuggereerd dat in totaal 1.398 m² bebouwd zou worden en hierbij wordt een oppervlakte samengenomen onder verharding en bebouwing van 638 m² parkeerplaats en toegang, 429 m² bebouwde oppervlakte en 173 m² terras en 58 m² zwembad.
De optelsom van deze vier komt tot een totaalbedrag van 1.298 m² maar in elk geval niet een totaliteit van 1.398 m². In realiteit en volgens de duidelijke lezing van de plannen gaat het over 1.277 m².*

Verder wordt opnieuw gesproken over 429 m², hetgeen reeds een verandering is van het project dat groter zou zijn dan 500 m². In werkelijkheid bedraagt het 408 m².

- *Onder de hoofding “2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” staat dat de ontwikkelde kantoorfunctie 412 m² zou zijn in oppervlakte waar het in werkelijkheid slechts 365 m² is. Dit wordt herhaald onder de vierde paragraaf. Daarenboven wordt aangegeven dan de woonfunctie 350 m² zou bedragen waar dit in werkelijkheid 447 m² is.*

Op deze manier komt men evident tot een wanverhouding in de effectieve beoordeling, daar waar men de kantoorruimte overschat van 412 m² waar dit in werkelijkheid slechts 365 m² is, en de woonfunctie op 350 m² wordt gezien waar deze in werkelijkheid 447 m² is.

Derhalve is de verhouding tussen deze beide en de inpassing compleet anders te beoordelen dan wat in de bestreden beslissing en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is gedaan.

- *In de vijfde paragraaf van deze beoordeling moet tot slot worden aangegeven dat een ruime buiteninfrastructuur van meer dan de helft van de eigendom die bebouwd en verhard is, wordt weergegeven waar dit in werkelijkheid slechts 1.103 m² is ten opzichte van een totaaloppervlakte van 3.277 m² terreinoppervlakte.*

Er moet worden vastgesteld dat alle oppervlaktes in de bestreden beslissing foutief zijn, telkens overdreven worden in de richting van de conclusie die op het einde van de bestreden beslissing ook wordt aangegeven, met name dat er een wanverhouding is tussen enerzijds het wonen en anderzijds het gedeelte kantoor. Dit is volledig foutief en gaat uit van een onzorgvuldige lezing van de plannen.

32. De deputatie houdt in de bestreden beslissing ook geen/niet afdoende rekening met de in de omgeving bestaande toestand waar wordt gesteld dat de voorgestelde bouwdiepte zou afwijken van de algemene gangbare bouwdiepte waardoor de draagkracht van het gebied zou worden overstegen. Daarnaast wordt nog gewezen op het feit dat een dergelijke bezetting niet zou kunnen aanvaard worden en vreemd zou zijn in de omgeving, met verwijzing naar de residentiële verkaveling.

Het zeer ruime terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet het enige terrein met een woning met een nevenfunctie.

Ook op het nummer 11 is immers een woning met een nevenfunctie aanwezig.

Daarenboven moet worden aangegeven dat op het nummer 18, precies naast de woning van de derde-beroepsindieners, er een woning met zeer ruim kinderdagverblijf tot op de achterste perceelsgrens gevestigd is, palend aan de woning die is afgebroken door de aanvrager.

Belangrijk is het hierbij op te merken dat dit kinderdagverblijf op Heulendonk 18, kadastraal gekend als 738F en 738E, een bebouwde oppervlakte van 312 m² op een terreinoppervlakte van 1.088 m² heeft en derhalve een V/T-index heeft van 0.29 met een bouwdiepte van 32,28 m.

Ook de woning Heulendonk 11 zoals hierboven vermeld op het perceelnummer 720N heeft een bebouwde grondoppervlakte van 300 m² met een terreinoppervlakte van 1.062 m² voor een V/T-index van 0.32 en bouwdiepte van 23,20.

Indien men dit vergelijkt met de bebouwde oppervlakte op het terrein van de huidige aanvraag moet worden aangegeven dat de bebouwde oppervlakte slechts 463 m² betreft voor een totale terreinoppervlakte van 3.277 m² of een V/T-index van slechts 0.14, hetgeen één van de kleinste V/T-indexen is van de gehele verkaveling. De bouwdiepte, waarbij hier moet worden aangegeven dat er geen dwarse verhouding is ten aanzien van de straat en een onderbreking op de gelijkvloers slechts 35,76 m bedraagt.

Het volume en de oppervlakte zijn dan ook niet vreemd aan de onmiddellijk aanpalende omgeving en de V/T-index is veel beter dan de aanpalende percelen. Het gebouw is daarenboven zeer bewust in twee delen opgevat om de korrelgrootte van de omliggende gebouwen te respecteren.

Evenmin kan de deputatie in het onderdeel “2.4 de goede ruimtelijke ordening” worden gevolgd waar gesteld wordt dat er sprake zou zijn van het invoeren van een dynamische functie d.m.v. het voorzien van een kantoor. Deze motivering is enigszins tegenstrijdig met hetgeen in het onderdeel “2.3 de juridische aspecten” wordt uiteengezet waar gesteld wordt dat het bedrijf naar functie inpasbaar is binnen de bestaande omgeving. Het kantoor voorziet louter dat 10 personen intern werkzaam zouden zijn en er geen klanten worden ontvangen. Van een dynamische functie is dan ook geen sprake. Bovendien is het aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoende. De meeste van de werknemers komen met de fiets naar het kantoor of doen aan carpooling. Evenmin kan worden aangenomen dat er conflictsituaties zouden ontstaan. De mobiliteit is verwaarloosbaar, er is geen sprake van inkijk, er is geen sprake van overlast,...

Zoals hierboven werd uiteengezet, en in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt aangegeven, is de kantoorfunctie wel te beschouwen als een nevenfunctie dat perfect inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Het voorliggende project is dan ook aanvaardbaar op dit terrein.

De bestreden beslissing maakte een onzorgvuldige beoordeling en is kennelijk onredelijk.

33. Bovendien dient te worden opgemerkt dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt gewezen op het feit dat:

- de functie van het kantoor verenigbaar met de omgeving is volgens de juridische aspecten;*

- er geenszins sprake is van een uitsluiting van de kantoorfunctie;
- de bodembezetting van het kantoor gekoppeld aan een woning minder dan 500 m² bedraagt;
- deze niet als hinderlijk kan te beschouwen zijn in de omgeving die betrekking heeft op een aaneen gebakende zone tussen de wegen Kruisken en Heulendonk;
- de invloed op de mobiliteit verwaarloosbaar is.

Er wordt tot het besluit gekomen dat naar functie toe het kantoor, rekening houdende met de invulling ervan, inpasbaar is binnen de bestaande woonomgeving.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem kwam in de beslissing van 5 mei 2014 tot het besluit dat de draagkracht van het gebied, noch de aanwezige bestemmingen in de onmiddellijke omgeving in het gedrang worden gebracht of verstoord.

34. Uit het bovenstaande volgt dat de deputatie in de bestreden beslissing onzorgvuldig is te werk gegaan en aan enkele essentiële feitelijke elementen van het dossier is voorbijgegaan/foutief beoordeelde bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Meer nog, de motiveringsplicht was des te strenger gelet op mondelinge uiteenzetting op dit punt van de verzoekende partij op de hoorzitting van 26 augustus 2014, de nota's van de verzoekende partij van 22 en 27 augustus 2014 en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 5 mei 2014. Een dergelijke motivering ligt geenszins voor.

Enkel omwille van deze reden dient te worden vastgesteld dat een onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorligt waarbij de deputatie tot een kennelijke onredelijke beslissing kwam (onder meer door het niet in acht nemen van de nota's van de verzoekende partij en de daarin vermelde essentiële argumenten).

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoeker werpt in het eerste middelonderdeel op dat de deputatie voorbijgaat aan de uiteenzetting van verzoeker over de redenen waarom het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet kon worden gevolgd.

In zijn nota wees verzoeker vooreerst op andere woningen met nevenfuncties in de onmiddellijke omgeving. Op nummer 11 is een woning met een nevenfunctie aanwezig en op Heulendonk 18 is een woning met kinderdagverblijf aanwezig. Dat de verhouding van de bebouwde oppervlakte met de volledige terreinoppervlakte van deze gebouwen minder goed zou zijn dan bij de aanvraag en dat het volume en de oppervlakte van de aanvraag vergelijkbaar is met deze gebouwen, betekent niet dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De voorliggende aanvraag is namelijk niet vergelijkbaar wat betreft de inplantingsplaats, zijnde een inplanting in tweede bouwzone in tegenstelling tot een inplanting in eerste bouwzone zoals de voormelde woningen met nevenfunctie. Verzoeker laat bewust dit gegeven achterwege, terwijl dit wel een determinerend element was in de beoordeling.

In tegenstelling tot verzoeker, heeft de PSA alle elementen samen in overweging genomen, zoals de omvang van het gebouw, de verhouding met de woonfunctie en de inplanting in tweede bouwzone, en deze elementen samen hebben ertoe geleid te oordelen dat door de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden. De deputatie kon dan ook de redenering van de PSA overnemen, zonder dat ze behoefde in te gaan op het argument van verzoeker.

Verder had hij in zijn nota melding gemaakt van een foutieve berekening door de PSA.

Echter omtrent de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van het gebouw heeft de deputatie in haar beslissing duidelijk uiteengezet dat deze 429 m² bedraagt, zodat het duidelijk is dat de vermelding dat "de aanvraag een nieuwbouwproject (betreft) met een bebouwd oppervlak groter dan 500 m² in woongebied" een materiële vergissing betreft. De deputatie heeft dan ook geen advies van het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed gevraagd, aangezien het bebouwd oppervlak minder dan 500 m² is. Dit toont duidelijk aan dat er een materiële vergissing is begaan, die de deputatie heeft overgenomen in haar beslissing.

Verder blijkt uit het verslag van de PSA dat de exacte oppervlakteberekening niet doorslaggevend is in het kader van de beoordeling van de aanvraag, maar wel de omvang van de kantoorfunctie. Nagenoeg de helft van het gebouw wordt ingericht als kantoorruimte: bureelruimte, vergaderzalen, sanitair en cafetaria. Dit betreft dus geenszins een ondergeschikte nevenfunctie en dient beschouwd als een volwaardige tweede functie binnen het gebouw. Een ondergeschikte nevenfunctie betreft bijvoorbeeld een dokterskabinet of de bureau van een zelfstandige advocaat. De beoogde kantoorfunctie is niet ondergeschikt en is niet aanvullend bij de woning, maar is een quasi volledig op zichzelf staande kantoorruimte. Er zijn namelijk 10 personen intern werkzaam. Dergelijke kantoorfunctie, die geen ondergeschikte nevenfunctie betreft, is te omvangrijk om in tweede bouwzone in te planten. Bovendien zal deze kantoorfunctie een dynamiek veroorzaken die vreemd is aan de omgeving, die eerder laag dynamisch, tuinzone, is en dit zorgt voor conflictsituaties.

Wat de buiteninfrastructuur en de totaal bebouwde oppervlakte betreft, meent verzoeker dat dit in totaal 1.103 m² bedraagt, terwijl de verharding om toegang tot het gebouw te nemen 638 m² bedraagt, de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van het gebouw bedraagt 429 m², een niet doorlatende verharding van 174 m² tussen het woongedeelte en zwembad en het zwembad 58 m². Ook is er nog een tennisbaan voorzien in waterdoorlatende verharding van ± 560 m². De stelling van verzoeker is manifest incorrect, zodat de deputatie hierop niet behoefde in te gaan.

Het hoorrecht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat een belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen opmerkingen te formuleren met betrekking tot het te beoordelen dossier en zo een eventueel dreigende ongunstige beslissing kan proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoeker zowel een replieknota heeft ingediend als tijdens de hoorzitting zijn opmerkingen heeft kunnen formuleren, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van het hoorrecht.

Dat de deputatie niet is tegemoet gekomen aan alle argumenten van verzoeker opgeworpen tijdens de hoorzitting en in de aanvullende nota houdt verband met de motiveringsplicht. De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert echter niet dat

zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Zoals hierboven is aangetoond, bevat de nota geen relevante gegevens die de redenering in het verslag van de PSA doen wankelen, zodat door het gebrek aan pertinente overwegingen in de aanvullende nota en tijdens de hoorzitting de deputatie verplicht was deze argumenten bijkomend te weerleggen in het kader van de motiverings- of zorgvuldigheidsplicht.

In het tweede middelonderdeel voert verzoeker aan dat de deputatie tot een kennelijk onredelijke niet afdoende gemotiveerde en onzorgvuldige beslissing is gekomen.

Voor de weerlegging van de opmerking omtrent de zogenaamde foutieve afmetingen kan naar de weerlegging onder het eerste middelonderdeel worden verwezen. Zelfs al zouden de afmetingen foutief is, dan nog doen die geen afbreuk aan de redenering van de PSA omtrent de inplanting in tweede bouwzone van een dynamische volwaardige kantoorfunctie naast een woning. De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid het verslag van de PSA bijtreden en overnemen.

Wat de onmiddellijke omgeving betreft, wordt gewezen op de aanwezigheid van een woning op nummer 11 met een nevenfunctie. De deputatie heeft echter nergens gesteld dat geen nevenfunctie meer mogelijk zou zijn. Verschillende andere elementen, zoals de omvang van het gebouw, de verhouding met de woonfunctie en de inplanting in tweede bouwzone, hebben ertoe geleid te oordelen dat het aangevraagde tot een bebouwingstoestand leidt waarbij de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden.

Verder wordt gewezen op de vergelijkbaarheid van de huidige aanvraag met het kinderdagverblijf op Heulendonk 18. Omtrent de bouwdiepte heeft de deputatie enkel gesteld dat de voorgestelde bouwdiepte van 37,42 m in sterke mate afwijkt van algemene gangbare bouwdiepte binnen het landelijke gehucht. Dat er twee constructies in de onmiddellijke omgeving ook een grote bouwdiepte hebben, doet geen afbreuk aan de juistheid van de vaststelling van de deputatie.

Bovendien vergeet verzoeker in zijn vergelijking steeds het feit dat de gevraagde constructie in tweede bouwzone wordt ingeplant, waardoor de vergelijking met omliggende gebouwen niet opgaat. Het is ook deze inplanting in tweede bouwzone, zijnde tuinzone, die de deputatie ertoe heeft bewogen te stellen dat het hier het invoeren van een dynamische functie betreft in een omgeving die eerder laag dynamisch, tuinzone, is en zorgt voor conflictsituaties.

Het is daarenboven niet omdat deze kantoorfunctie binnen het woongebied toegelaten is en functioneel inpasbaar is, dat deze functie op dit concreet perceel in tweede bouwzone, ondergebracht in een omvangrijk gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert echter niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat uit een vergunningsbesluit duidelijk blijkt door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord, derwijze dat de aanvrager of een belanghebbende derde met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen.

De elementen die door verzoeker werden aangereikt in zijn nota's omvatten geen pertinente overwegingen, zodat de deputatie niet verplicht was deze argumenten bijkomend te weerleggen in het kader van de motiverings- of zorgvuldigheidsplicht.

...

3.

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota:

“ ...

Eerste onderdeel

(...)

17. Op het punt van wat in de antwoordnota onder het eerste (en tweede) onderdeel wordt uiteengezet, merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij een post factum motivering toevoegt in haar antwoordnota waar ze enerzijds op bepaalde punten een antwoord/beoordeling maakt van hetgeen in de aanvullende nota van de verzoekende partij die tijdens de administratieve beroepsprocedure aan haar werd overgemaakt en anderzijds stelt dat de nota van de verzoekende partij geen relevante gegevens zou bevatten die de redenering van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zou doen wankelen om vervolgens in haar antwoordnota met nieuwe en bijkomende motivering uitvoerig uiteen te zetten waarom ze hierop niet behoefde in te gaan.

De verwerende partij geeft in de antwoordnota een bijkomende motivering die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden. Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in (latere) procedurestukken voor uw Raad (...).

Met de bijkomende motivering in de antwoordnota van de verwerende partij, waarbij dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven, kan uw Raad geen rekening houden.

De verwerende partij ontkent geenszins dat ze in de bestreden beslissing geen beoordeling heeft gemaakt van of een onderzoek heeft gevoerd naar de in het kader van de administratieve beroepsprocedure door de verzoekende partij opgeworpen onjuistheden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Meer nog, uit het bovenstaande en hetgeen wordt uiteengezet in de antwoordnota volgt (nogmaals) dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd en de door de verzoekende partij in graad van administratief beroep aangevoerde pertinente en doorslaggevende onjuistheden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet (afdoende) werden beoordeeld (in de bestreden beslissing) waardoor de in het verzoekschrift aangehaalde en uitvoerig uiteengezette bepalingen en beginselen werden geschonden.

18. Waar de verwerende partij louter beweert dat niet de oppervlakteberekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar doorslaggevend zou geweest zijn, maar wel de omvang van de kantoorfunctie kan ze niet worden gevolgd.

In de bestreden beslissing wordt net omwille van de (foutieve) oppervlakteberekening (waar de verwerende partij in haar antwoordnota niet ontkent dat de oppervlakteberekeningen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de bestreden beslissing

foutief zijn) gesteld dat de kantoorruimte de woonfunctie zou overstijgen en omwille van die reden niet complementair zou zijn aan de woonfunctie. In de bestreden beslissing wordt vervolgens gesteld dat een dergelijke omvangrijke kantoorfunctie (opnieuw gebaseerd op de foutieve oppervlakteberekening, zoals ook foutief uiteengezet onder punt 2.3 van de bestreden beslissing) niet aangewezen zou zijn en een dynamische functie zou realiseren omdat het geen ondergeschikte nevenfunctie zou betreffen.

Uit het bovenstaande volgt dat de oppervlakteberekening wel een doorslaggevende rol speelde in de bestreden beslissing (zie ook hetgeen in het tweede onderdeel van de antwoordnota wordt uiteengezet waar de verwerende partij verwijst naar de omvang van het gebouw en de verhouding met de woonfunctie). Op grond van deze oppervlakteberekening wordt gesteld dat de kantoorfunctie omvangrijker zou zijn dan de woonfunctie en geen nevenfunctie zou uitmaken.

Nochtans werd in de nota's van de verzoekende partij uitvoerig gewezen op onder meer het feit dat de kantoorfunctie in werkelijkheid 365m² (i.p.v. 412m²) en de woonfunctie 447m² (i.p.v. 350m²) bedraagt. Op basis van deze berekening is de kantoorfunctie wel degelijk ondergeschikt aan de woonfunctie (en allerminst te beschouwen als "nagenoeg de helft van het gebouw" zoals in de bestreden beslissing en de antwoordnota wordt aangegeven) en kan de kantoorfunctie als een nevenfunctie worden beschouwd.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar maakte een foutieve beoordeling van de omvang van de kantoorfunctie die de verwerende partij blindelings overnam in haar bestreden beslissing ondanks de nota's en de ter hoorzitting mondelinge toelichting van de verzoekende partij waarbij werd benadrukt dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar uitging van een foutieve omvang van de kantoorfunctie. De nota's van de verzoekende partij bevatten wel relevante gegevens die de redenering van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar doen wankelen, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voor het eerst in haar antwoordnota beweert.

Vervolgens is de volledige en navolgende redenering van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (zoals overgenomen in de bestreden beslissing) foutief, minstens onzorgvuldig, gelet op het feit dat deze uitgaat van foutieve gegevens en berekeningen.

De kantoorfunctie vormt een ondergeschikte nevenfunctie en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet.

Gelet op het bovenstaande kan de in de antwoordnota voor het eerst aangehaalde loutere stijlformule dat de deputatie niet alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt zou moeten beantwoorden allerminst met goed gevolg worden aangehaald. Er werd door de verzoekende partij (zowel schriftelijk als mondeling) uitvoerig uiteengezet dat de berekeningen (waarop de doorslaggevende elementen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zoals overgenomen in de bestreden beslissing, zijn gebaseerd) foutief waren en tot een foutieve conclusie hebben geleid. Indien de verwerende partij van mening zou zijn dat deze niet te negeren en doorslaggevende elementen zoals uiteengezet door de verzoekende partij niet correct waren, dan had ze dit des te zorgvuldiger moeten motiveren gelet op het gegeven dat de motiveringsplicht op dit punt des te strenger is.

Ondanks het bovenstaande negeerde de verwerende partij straal de relevante en doorslaggevende elementen van de verzoekende partij.

Wanneer de beslissing in essentie gestoeld is op exact dezelfde motieven als deze die de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar er in zijn verslag toe gebracht had om het aangevraagde te weigeren, terwijl deze motieven het voorwerp zijn van een omstandige, gedetailleerde en concrete kritiek van de verzoekende partij, is zulks niet verenigbaar met de elementaire vereisten van het legaliteits- en opportuniteitsonderzoek waartoe de verwerende partij in het kader van de door de VCRO ingestelde administratieve beroepsprocedure gehouden is.

Dit houdt ook een schending in van het hoorrecht. Het volstaat niet, zoals de verwerende partij in haar antwoordnota aangeeft, dat de verzoekende partij nota's en een mondelinge toelichting heeft kunnen formuleren. Het formuleren van (doorslaggevende en relevante) opmerkingen heeft enkel nut indien hiermee rekening wordt gehouden door de verwerende partij, dit geldt des te meer wanneer deze opmerkingen betrekking hebben op essentiële, relevante en doorslaggevende elementen. Er anders over oordelen zou met zich meebrengen dat het overmaken van één of meerdere nota's en het formuleren van opmerkingen op de hoorzitting compleet nutteloos is.

Het (schriftelijk en mondeling) hoorrecht van de verzoekende partij werd geschonden.

Wat de totale oppervlakte en overige elementen betreft, verwijst de verzoekende partij naar hetgeen ze uitvoerig in haar verzoekschrift heeft uiteengezet.

De bestreden beslissing schendt de aangehaalde bepalingen en beginselen.

(...)

Tweede onderdeel

(...)

21. Op het punt van wat in de antwoordnota onder het (eerste en) tweede onderdeel wordt uiteengezet, merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij een post factum motivering toevoegt in haar antwoordnota waar ze enerzijds op bepaalde punten een antwoord/beoordeling maakt van hetgeen in de aanvullende nota van de verzoekende partij die tijdens de administratieve beroepsprocedure aan haar werd overgemaakt en anderzijds stelt dat de nota van de verzoekende partij geen relevante gegevens zou bevatten die de redenering van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zou doen wankelen om vervolgens in haar antwoordnota met nieuwe en bijkomende motivering uitvoerig uiteen te zetten waarom ze hierop niet behoefde in te gaan.

De verwerende partij geeft in de antwoordnota een bijkomende motivering die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden. Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in (latere) procedurestukken voor uw Raad (...).

Met de bijkomende motivering in de antwoordnota van de verwerende partij, waarbij dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven, kan uw Raad geen rekening houden.

De verwerende partij ontkent geenszins dat ze in de bestreden beslissing geen beoordeling heeft gemaakt van of een onderzoek heeft gevoerd naar de in het kader van de administratieve beroepsprocedure door de verzoekende partij opgeworpen onjuistheden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Meer nog, uit het bovenstaande en hetgeen wordt uiteengezet in de antwoordnota volgt (nogmaals) dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd en de door de verzoekende partij in graad van administratief beroep aangevoerde pertinente en doorslaggevende onjuistheden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet (afdoende) werden beoordeeld (in de bestreden beslissing) waardoor de in het verzoekschrift aangehaalde en uitvoerig uiteengezette bepalingen en beginselen werden geschonden.

22. Voor zover de verwerende partij in haar antwoordnota verwijst naar het eerste onderdeel, verwijst de verzoekende partij eveneens naar hetgeen ze in haar eerste onderdeel hierboven en in haar verzoekschrift heeft uiteengezet.

23. Opnieuw dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij in haar antwoordnota niet ontkend, minstens niet (afdoende) motiveert, dat ze in de bestreden beslissing haar beoordeling steunde op foutieve gegevens en berekeningen.

24. De verwerende partij beperkt zich vervolgens op het punt van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand (waarbij ze in haar antwoordnota toegeeft dat er in de onmiddellijke omgeving gebouwen met een gelijkaardige bouwdiepte voorkomen) tot het verwijzen naar hetgeen ze in de bestreden beslissing had uiteengezet ondanks het gegeven dat in de nota's, op de hoorzitting en in het verzoekschrift tot nietigverklaring van de verzoekende partij duidelijke elementen en gegevens worden aangereikt waaruit blijkt dat de vaststelling van de deputatie geenszins correct is.

De verzoekende partij verwijst op dit punt naar hetgeen ze uitvoerig in haar verzoekschrift en hoger (in het eerste onderdeel van dit middel) heeft uiteengezet.

Gelet op het bovenstaande kan de in de antwoordnota voor het eerste aangehaalde loutere stijlformule dat de deputatie niet alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt zou moeten beantwoorden allerminst met goed gevolg worden aangehaald. Er werd door de verzoekende partij (zowel schriftelijk als mondeling) uitvoerig uiteengezet dat de berekeningen (waarop de doorslaggevende elementen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zoals overgenomen in de bestreden beslissing, zijn gebaseerd) en de beoordeling van de onmiddellijke omgeving foutief waren en tot een foutieve conclusie hebben geleid. Indien de verwerende partij van mening zou zijn dat deze niet te negeren en doorslaggevende elementen zoals uiteengezet door de verzoekende partij niet correct waren, dan had ze dit des te zorgvuldiger moeten motiveren gelet op het gegeven dat de motiveringsplicht op dit punt des te strenger is. Een dergelijke zorgvuldige en strengere motivering ligt niet voor.

Ondanks het bovenstaande negeerde de verwerende partij straal de relevante en doorslaggevende elementen van de verzoekende partij.

De bestreden beslissing schendt de aangehaalde bepalingen en beginselen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort gedaan worden. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of van toezeggingen of

beloften die zij in een bepaald concreet geval gedaan heeft. De verzoekende partij toont nergens in het middel enig vertrouwenwekkend gedrag van de verwerende partij aan waartegen de bestreden beslissing ingaat.

Ook de schending van het rechtszekerheidsbeginsel wordt louter geponereerd maar niet concreet uiteengezet.

Voor zover het aan de schending van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel ontleend wordt, is het middel onontvankelijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie over het administratief beroep beslist op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling gehoord heeft. Uit het recht van een partij om te worden gehoord, vloeit voort dat de deputatie de aangevoerde argumentatie bij haar beoordeling moet betrekken. Dat houdt niet in dat de deputatie op alle in graad van administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt voor punt moet antwoorden. Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dat de vergunningsbeslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit, expliciet of impliciet, blijkt waarom de aangevoerde argumenten niet worden aanvaard, zonder dat alle argumenten *in extenso* beantwoord worden.

Wanneer een vergunningsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich draagkrachtig genoeg zijn, moet de onwettigheid van elk motief worden aangetoond ter verantwoording van de vernietiging.

3.1.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het terrein “wordt bebouwd met een omvangrijk gebouw, overmeten 16 m breed en 37,42 m diep”, dat “wordt ingeplant op minstens 10 m van de perceelsgrenzen”. De verwerende partij vervolgt dat een dergelijke maatvoering “vreemd (is) binnen de omgeving die in hoofdzaak bestaat uit vrijstaande residentiële woningbouw”, dat de “voorgestelde bouwdiepte van 37,42 m (...) in sterke mate af(wijkt) van [de] algemene gangbare diepte binnen het landelijke gehucht en (...) de draagkracht van het gebied overstijgt”. Uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening oordeelt de verwerende partij dat de “inplanting van dergelijk gebouw in eerste bouwzone (...) reeds problematisch (zou) zijn, laat staan een inplanting in tweede bouwzone”.

De juistheid van de in de bestreden beslissing vastgestelde maatvoering van het gebouw, met name een breedte van zestien meter en een bouwdiepte van 37,42 meter, blijkt uit inplantingsplan 1/3 van de aanvraag. De verzoekende partij reduceert de bouwdiepte tot 35,76 meter. Nog afgezien van de vraag of dat een verschil voor de beoordeling uitmaakt, strookt die bewering niet met het inplantingsplan. De optelsom van de daarop vermelde dieptes geeft 37,42 meter. In haar relaas van de feiten vermeldt de verzoekende partij, waar zij haar bouwaanvraag beschrijft, zelf ook een bouwdiepte van 37,42 meter.

3.2.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij niet afdoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand. Zij verwijst naar de woning met een nevenfunctie gelegen aan Heulendonk 11 die een V/T-index van 0.32 en een bouwdiepte van 23,20 meter heeft. Ook vestigt de verzoekende partij de aandacht op de woning met het kinderdagverblijf aan Heulendonk 18, met een V/T-index van 0.29 en een bouwdiepte van 32,28 meter. De verzoekende partij leidt daaruit af dat de V/T-index (0.14) van haar aanvraag in vergelijking daarmee gunstig uitvalt.

Die kritiek van de verzoekende partij overtuigt niet. In de bestreden beslissing ontkent de verwerende partij het bestaan van nevenfuncties in de omgeving niet. De verwerende partij ziet een bezwaar tegen de inplanting van het gebouw met de aangevraagde bouwdiepte in tweede bouwzone. Terecht repliceert de verwerende partij dat de verzoekende partij in haar vergelijking die inplanting in tweede bouwzone uit de weg gaat. Daar wordt, ten overvloede, aan toegevoegd dat de verzoekende partij de herkomst niet verduidelijkt van de V/T-indexen en de bouwdieptes waarmee zij haar aanvraag vergelijkt. Het gaat om niet gedocumenteerde en niet verifieerbare gegevens.

3.3.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitgaat van onjuiste afmetingen betreffende de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte (408 m² in plaats van 429 m²), de niet-doorlatende verharding (173 m² in plaats van 174 m²), de kantoorruimte (365 m² in plaats van 412 m²) en de oppervlakte van de woonfunctie (447 m² in plaats van 350 m²).

De door de verzoekende partij gehekelde oppervlakteberekeningen blijken geen rol te hebben gespeeld in de beoordeling van de verwerende partij dat het aangevraagde gebouw, met een bouwdiepte van 37,42 meter, in tweede bouwzone onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is. De onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van die beoordeling wordt niet aangetoond.

4.1.

Waar het de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing ook dat er “in een ruime buiteninfrastructuur (voorzien wordt), in totaliteit meer dan de helft van het eigendom bebouwd of verhard”. De verwerende partij

motiveert dat een dergelijke bezetting “niet aanvaard (kan) worden in een tweede bouwzone en (...) vreemd (is) in de omgeving”, dat het “louter voorzien in een bouwvrije strook van 10 m tussen ontworpen gebouwen en perceelsgrenzen (...) niet voldoende (is)”, dat “ook de noodzakelijke neveninfrastructuur (...) op een volwaardige wijze (dient) gebufferd naar de omgeving” en dat de “voorgestelde invulling van deze tweede bouwzone (...) geenszins vergelijkbaar (is) met de recent gerealiseerde residentiële verkaveling voor de rest van het binnengebied”.

De verzoekende partij betwist de feitelijke juistheid van de bezettingsgraad en stelt dat het om een oppervlakte van 1.103 m² gaat op een totale terreinoppervlakte van 3.277 m². Dat heeft zij ook in haar replieknota van 27 augustus 2014 aan de orde gesteld.

4.2.

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert dat meer dan de helft van het terrein bebouwd of verhard wordt, heeft zij het onmiskenbaar over de totale verharde of bebouwde oppervlakte, en niet enkel over de oppervlakte van de buiteninfrastructuur. De verzoekende partij stelt zelf dat de totale bebouwde of verharde oppervlakte volgens de plannen 1.277 m² bedraagt. Dat is het resultaat van de optelsom van de private toegangsweg (311 m²), de parking (177 m²), de private oprit (150 m²), het gebouw (408 m² en niet 429 m² volgens de verzoekende partij), het terras (173 m²) en het zwembad (58 m²).

Zoals de verwerende partij terecht repliceert, houdt de aangevraagde buiteninfrastructuur ook de aanleg van een tennisterrein in. De verzoekende partij bewaart daarover het stilzwijgen. Wanneer de oppervlakte van het tennisterrein (33,77 m x 17,17 m volgens inplantingsplan 1/3) wordt bijgeteld bij de door de verzoekende partij zelf berekende oppervlakte van 1.277 m², leidt dat tot een bebouwde of verharde oppervlakte van meer dan de helft van de totale terreinoppervlakte van 3.277 m². De vaststelling in de bestreden beslissing is dus correct, ook in de door de verzoekende partij gemaakte berekening die uitgaat van een oppervlakte van het gebouw van 408 m².

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling dat de bezettingsraad in tweede bouwzone onaanvaardbaar is, onjuist of kennelijk onredelijk is. Ook dit weigeringsmotief staat los van het geschilpunt betreffende de interne verhouding tussen woon- en kantoorfunctie in het gebouw.

5.

De niet weerlegde weigeringsmotieven dat de bouwdiepte van het gebouw in tweede bouwzone en de bezettingsgraad onaanvaardbaar zijn, volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

De kritiek dat de kantoorruimte op basis van een foutieve berekening van de oppervlakte ten koste van de woonfunctie overschat wordt, dat de aanvraag functioneel inpasbaar in de omgeving is, dat de mobiliteitsimpact verwaarloosbaar is en de parkeercapaciteit volstaat, komt neer op kritiek op overtollige motieven. Kritiek op overtollige motieven kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

5.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.

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 zitting van 28 februari 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF