

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 april 2017 met nummer RvVb/S/1617/0756
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0072/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Frederik VERSTRAETEN 2. mevrouw Daisy VAN DE VELDE vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 oktober 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 11 augustus 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de bvba André De Witte (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren van 18 april 2016 gedeeltelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9160 Lokeren, Molsbergenstraat 2A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1559B2 en 1559C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 14 februari 2017.

Advocaat Bram DE SMET voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij.

3.

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

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 7 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woonerf met 10 woongelegenheden” op de percelen gelegen te 9160 Lokeren, Molsbergenstraat 2A.

2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, deels in woongebied met landelijk karakter en (achteraan vanaf de straat gezien) deels in parkgebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2016 tot en met 17 februari 2016, dienen verzoekende partijen (samen met meerdere omwonenden) een (collectief) bezwaarschrift in, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“II. Ruimtelijke situering

Volgens het gewestplan ... start de zonebreedte van 50m waar de woonzone met landelijk karakter aanvat onmiddellijk aan de grens van het Molsbroek, en niet aan de rooilijn van de percelen in de Molsbergenstraat.

Op basis van dit vigerende gewestplan ligt de grens met het parkgebied dus duidelijk dichterbij tegen de bestaande woning dan gesuggereerd wordt op de plannen. De bestaande woning ligt zelfs deels in dit parkgebied. Ten opzichte van de rooilijn is de diepte van de woonzone met landelijk karakter hierdoor gereduceerd tot circa 35m.

De zone die als parkgebied ingekleurd is op het gewestplan valt samen met het RUP zonevreemde woningen. De grens tussen het woongebied met landelijk karakter en dit RUP ligt dus ook op diezelfde positie, circa 35m achter de rooilijn van de percelen 1559c2 en 1559d2.

...

III. Bezwaren

... 7) De parkings en garageboxen zijn in strijd met het vigerende gewestplan.

...”

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 4 februari 2016 ongunstig:

“ ...

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De werken staan in functie van het bouwen van een meergezinswoning. Hiervoor wenst men een beperkte oppervlakte bos te ontbossen. In het dossier is geen boscompensatievoorstel opgenomen.

De ontbossing werd aangevraagd via een aparte vergunning, maar hiervoor werd door het Agentschap voor Natuur en Bos reeds een ongunstig advies afgeleverd wegens het ontbreken van een ontheffing op het verbod tot ontbossen.

De ontbossing is immers voorzien in parkgebied. Gelet op artikel 90bis van het Bosdecreet is ontbossen in deze planologische bestemming verboden. Dit verbod is echter niet absoluut: er kan een ontheffing op het verbod tot ontbossing worden aangevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Voor deze ontbossing is een aanvraag tot ontheffing lopende bij het Agentschap voor Natuur en Bos. Deze ontheffing is echter nog niet afgeleverd.

Pas na het verkrijgen van deze ontheffing kan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing aanvragen, met inbegrip van een goedgekeurd boscompensatievoorstel.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met volgende direct werkende normen:

Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001
Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen.”

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Openbaar onderzoek

... Bespreking bezwaren:

Inzake de ruimtelijke situering kan gesteld worden dat de zonebreedte van 50m woongebied met landelijk karakter kan vertrekken vanaf de rooilijn. Het gewestplan is op deze manier geïnterpreteerd. Na deze 50m ligt het perceel inderdaad in parkgebied.

Door te werken met twee volumes en een verspringende voorbouwlijn wordt het geheel een minder grootschalig volume dan in het voorstel van de eerste bouwaanvraag. Het meest achterliggend volume van de meergezinswoning heeft een vergelijkbare gevelbreedte als de te slopen woning. In het woongebied met landelijk karakter is het voorgestelde profiel van twee bouwlagen en een hellend dak een algemeen stedenbouwkundig aanvaardbaar volume. Gelet op de perceelsgrootte is het voorgestelde project qua schaal en gabariet aanvaardbaar.

Naar aanleiding van de opmerking in het bezwaarschrift betreffende onvolledig inplantingsplan bestaande toestand werd bijkomende info bezorgd inzake toestand van de te slopen woning en is een opmetingsplan van landmeter Rooms bijgevoegd. Hieruit blijkt inderdaad dat de aanpalende woning met aangebouwde garage inderdaad dicht tot de zijdelingse perceelsgrens ingeplant staat. Voor deze aangebouwde garage werd echter geen stedenbouwkundige vergunning verleend.

Inzake het rooien van bomen dient in het voorliggende bouwaanvraag het agentschap voor Natuur en Bos advies te verlenen. Het agentschap voor Natuur en Bos heeft een bindend ongunstig advies verleend.

Inzake de bouwdieptes wordt de bouwdiepte gerekend vanaf de voorgevel. In dat geval wordt er gewerkt met verspringende voorgevelvlakken en dient de bouwdiepte gerekend te worden vanaf de effectieve voorgevel van het gebouw. Op voorliggende bouwplannen is de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 17m en op verdieping inclusief terrassen 15m. Dit zijn stedenbouwkundig aanvaardbare bouwdieptes binnen een woongebied met landelijk karakter. De afstand ten opzichte van de rooilijn is variërend tussen 7,47m en 14,40m. De voorgevel van te slopen woning ligt op ca. 14,70m achter de rooilijn. Door deze verspringende voorbouwlijn is er voldoende voortuinzone en is de impact vanaf de straatzijde beperkt. De gebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 6,70m wat overeenkomt met twee

bouwlagen en niet 4 bouwlagen, zoals wordt aangehaald in het bezwaarschrift. In het dakvolume worden duplex-appartementen voorzien.

De inpandige dakterrassen liggen ingeplant op 11m afstand van de achterliggende perceelsgrens (perceelnr. 1559E2) en op 5m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze afstanden zijn in overeenstemming met de wetgeving lichten en zichten en bovendien worden de dakterrassen afgeschermd zodat de inkijk op de aanpalende percelen beperkt is. De overige terrassen zijn naar de straatzijde gericht zodat er ook geen inkijk is naar de achterliggende percelen.

Doordat de 50m-zone gerekend wordt vanaf de rooilijn valt de nieuwbouw garage volledig binnen het woongebied met landelijk karakter. Hierdoor is deze wel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. Aparte, nieuwe bijgebouwen in de tuinzone binnen het woongebied met landelijk karakter zijn toegelaten.

Inzake de herop te bouwen garage binnen het parkgebied dient deze te voldoen aan de bepalingen van zonevreemde constructies. Gelet echter dat er geen ontheffing is op het verbod tot ontbossing in parkgebied heeft de aanvrager te kennen gegeven dat hij het volledig gedeelte dat gelegen is in het parkgebied in deze fase niet wenst uit te voeren.

Er kan geconcludeerd worden dat dit project het algemene uitzicht van het straatbeeld anders zal bepalen, maar het nieuwe gebouw met hedendaags architectuur en met het voorgestelde volume en bouwdiepte aanvaardbaar is in de omgeving, binnen het woongebied met landelijk karakter.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de omgeving gekenmerkt wordt door woningen voornamelijk type open bebouwing en aan de overzijde van de Molsbergenstraat het natuurreservaat het Molsbroek gelegen is;

overwegende dat het perceel aansluit bij het stedelijk gebied en de inplanting van een meergezinswoning hier aanvaardbaar is;

overwegende dat de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening voor het creëren en wijzigen van het aantal woonegelegenheden dd. 07/01/2010; Gelet op de perceelsgrootte is het voorgestelde project qua schaal en gabariet aanvaardbaar;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaarschriften ingediend werden en behandeld zijn zoals hierboven omschreven;

Gelet dat er geen ontheffing is op het verbod tot ontbossing in parkgebied en de aanvrager heeft te kennen gegeven dat hij het volledig gedeelte dat valt binnen het parkgebied in deze fase niet wenst uit te voeren en gelet dat de bijkomende verhardingen in het parkgebied niet wenselijk zijn;

En bijgevolg kan geconcludeerd worden dat dit project voor het gedeelte in woongebied met landelijk karakter het algemene uitzicht van het straatbeeld anders zal bepalen, maar het nieuwe gebouw met hedendaags architectuur en met het voorgestelde volume en bouwdiepte aanvaardbaar is in de omgeving, binnen het woongebied met landelijk karakter; Gelet echter op het bindend ongunstig advies (art. 4.3.3. VCRO) van het agentschap voor Natuur en Bos dd. 04/02/2016 komt de voorliggende aanvraag niet in aanmerking tot een stedenbouwkundige vergunning en dient bijgevolg geweigerd te worden

..."

4.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 20 mei 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij. Daarbij wordt expliciet gesteld dat het deel van het project in parkgebied, met name de vervanging van een bestaande constructie tot garage voor 4 voertuigen inclusief het aanleggen van een toegang, uit de vergunning (aanvraag) kan worden gesloten. Op die manier zou tegemoet worden gekomen aan het ongunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos van 4 februari 2016, gezien het bouwproject hierdoor volledig in woongebied met landelijk karakter zou komen te liggen, waardoor een voorafgaande ontheffing op het verbod tot ontbossing in parkgebied niet langer zou zijn vereist. De aanvrager verzoekt verwerende partij om die reden een nieuw advies te vragen aan het agentschap voor Natuur en Bos inzake het

compensatievoorstel dat bij de aanvraag was gevoegd voor de ontbossing van zowel het deel in woongebied met landelijk karakter als het deel in parkgebied.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 21 juni 2016 gunstig aangaande het boscompensatievoorstel voor de ontbossing in woongebied met landelijk karakter.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De juridische aspecten

a) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De nieuwbouw meergezinswoning en afzonderlijke garages worden ingeplant binnen het 50m woongebied met landelijk karakter.

Het bestaande bijgebouw gelegen binnen het achterliggende parkgebied wordt als garage herbouwd op dezelfde plaats. Deze garage dient te worden beschouwd als zonevreemde constructie.

Appellant heeft evenwel in zijn beroepschrift te kennen gegeven af te zien van het gedeelte van de aanvraag gelegen binnen het parkgebied zodat een verdere beoordeling niet langer relevant is.

b) Advies Agentschap voor Natuur en Bos

Op 4 februari 2016 verleende het Agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies wegens het ontbreken van een ontheffing op het verbod tot ontbossing voor het gedeelte gelegen in het parkgebied.

Appellant heeft in zijn beroepschrift te kennen gegeven af te zien van het gedeelte van de aanvraag gelegen binnen het parkgebied.

Er werd op 14 juni opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Op 21 juni 2016 werd een gunstig advies uitgebracht aangaande het boscompensatievoorstel. Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarden inzake compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften ... Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning langs de Molsbergenstraat, met aan de overzijde het natuurreservaat “Molsbroek”. De bouwplaats is gelegen binnen een residentiële omgeving aan de rand van het centrum van Lokeren. Hoewel in de onmiddellijke en ruimere omgeving (langs de Waasmunsterbaan) geen meergezinswoningen voorkomen, kan op deze plek een meergezinswoning worden aanvaard, gelet op de grootte van het terrein (oppervlakte gelegen in woongebied bedraagt ca. 2500m²).

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient evenwel te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening te worden gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het ontwerp voorziet in 2 bouwblokken die met elkaar verbonden zijn door een gelijkvloerse verdieping. De bouwblokken worden op een verschillende afstand van de rooilijn ingeplant. Op die manier wordt een monotoon blok met een doorlopende gevelbreedte van ca. 48m vermeden, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Het ontworpen gabariet houdt echter te weinig rekening met de bestaande omgeving. Het aantal bouwlagen is bepaald op twee, elk bouwblok wordt afgewerkt met een zadeldak waarin zich bijkomend twee woonlagen bevinden. De nokhoogte bedraagt net geen 13m. In het dak worden ruime inpandige terrassen voorzien, zowel in voor- als zijgevel. Hierdoor wordt visueel een derde bouwlaag gecreëerd.

De woningen in de Molsbergenstraat zijn opgebouwd uit één bouwlaag onder zadeldak, zo ook de te slopen woning. Hoewel de Waasmunsterbaan een invalsweg is, bevinden zich langsheen deze straat ter hoogte van de bouwplaats eerder bescheiden woningen bestaande uit één bouwlaag onder hellende bedaking, slechts sporadisch komen woningen van twee bouwlagen voor (o.a. het gesloten bouwblok rijwoningen met beperkte breedte is opgebouwd uit 2 bouwlagen en zadeldak). De Waasmunsterbaan is er bovendien niet dens bebouwd.

Door het voorzien van een gebouw met een nokhoogte van bij benadering 13m wordt de kenmerkende bouwtypologie van de buurt genegeerd. Het voorgestelde gabariet is niet verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs de Molsbergenstraat en Waasmunsterbaan.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat het ontwerp strijdig is met het kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving en het landelijk woongebied. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is, overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving aanzienlijk. Betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving zijn hier denkbaar en wenselijk. Een bouwtypologie van urban villa's zou hier beter op zijn plaats zijn.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 12 juli 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 11 augustus 2016 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning, mits uitsluiting van het gedeelte in parkgebied:

“ ...

De juridische aspecten

a) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De nieuwbouw meergezinswoning en afzonderlijke garages worden ingeplant binnen het 50m woongebied met landelijk karakter.

Het bestaande bijgebouw gelegen binnen het achterliggende parkgebied wordt als garage herbouwd op dezelfde plaats. Deze garage dient te worden beschouwd als zonevreemde constructie.

Appellant heeft evenwel in zijn beroepschrift te kennen gegeven af te zien van het gedeelte van de aanvraag gelegen binnen het parkgebied zodat een verdere beoordeling niet langer relevant is.

b) Advies Agentschap voor Natuur en Bos

Op 4 februari 2016 verleende het Agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies wegens het ontbreken van een ontheffing op het verbod tot ontbossing voor het gedeelte gelegen in het parkgebied.

Appellant heeft in zijn beroepschrift te kennen gegeven af te zien van het gedeelte van de aanvraag gelegen binnen het parkgebied.

Er werd op 14 juni 2016 opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Op 21 juni 2016 werd een gunstig advies uitgebracht aangaande het boscompensatievoorstel. Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar

voorwaarden inzake compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften ... Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning langs de Molsbergenstraat, met aan de overzijde het natuurreservaat "Molsbroek". De bouwplaats is gelegen binnen een residentiële omgeving aan de rand van het centrum van Lokeren. Hoewel in de onmiddellijke en ruimere omgeving (langs de Waasmunsterbaan) geen meergezinswoningen voorkomen, kan op deze plek een meergezinswoning worden aanvaard, gelet op de grootte van het terrein (oppervlakte gelegen in woongebied bedraagt ca. 2500m²).

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient evenwel te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening te worden gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het ontwerp voorziet in 2 bouwblokken die met elkaar verbonden zijn door een gelijkvloerse verdieping. De bouwblokken worden op een verschillende afstand van de rooilijn ingeplant. Op die manier wordt een monotoon blok met een doorlopende gevelbreedte van ca. 48m vermeden, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het geheel komt niet grootschalig over.

Bovendien is hierdoor een doorkijk naar het achtergelegen parkgebied mogelijk.

De bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 17m, de bouwdiepte op verdieping 15m inclusief terrassen. Dergelijke bouwdieptes zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de open bouwtypologie, de grootte van het perceel en de afstand tot de perceelsgrenzen.

Het ontworpen gabariet van twee bouwlagen onder zadeldak is gangbaar en aanvaardbaar met de bestaande omgeving. Hoewel zich in de Molsbergenstraat geen woningen bevinden bestaande uit twee bouwlagen, is het perceel voldoende groot in oppervlakte om het gevraagde bouwvolume te kunnen dragen. Ook de gehanteerde afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn groter dan gangbaar in woongebied.

Bovendien bevinden zich in de ruimere omgeving gebouwen met een gelijkaardige omvang en grootte. Het aangevraagde past qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in de omgeving.

Er wordt de nodige aandacht besteed aan groenvoorzieningen: het perceel is voldoende groot om voldoende kwalitatief groen te voorzien en bijkomend worden groenbuffers aangeplant om mogelijke hinder voor de aanpalenden te beperken. Ook de terrassen zijn zodanig ontworpen dat de privacy van de aanpalende bewoners gerespecteerd wordt: zo worden de terrassen op de eerste verdieping vooraan het gebouw ingeplant, worden in de dakverdieping enkel inpandige terrassen voorzien en bevinden zich geen leefruimten op die plaatsen die het dichtst bij de perceelsgrenzen gelegen zijn.

Naar mobiliteit stellen zich geen problemen, er werd bij het dossier een mobiliteitstoets gevoegd waaruit blijkt dat er geen significante negatieve effecten m.b.t. verkeersleefbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren verwacht worden. Er wordt tevens voldoende parkeergelegenheid en fietsenberging op eigen terrein voorzien, zelfs na schrapping van de parkeerplaatsen in parkgebied.

...

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits uitsluiting van het gedeelte gelegen in parkgebied en mits naleving van de voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 21 juni 2016 en de voorwaarden uit het advies van de brandweer van 7 januari 2016.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

1. Verzoekende partijen zullen ernstige hinder en nadelen lijden

Zoals toegelicht bij het belang van de verzoekende partijen, zullen zij hinder en nadelen ondervinden.

Beide verzoekende partijen zullen onmiddellijk met een zicht geconfronteerd worden op de nieuw op te richten. Zoals aangehaald hebben verzoekende partij als rechtstreeks aanpalende een rechtstreeks zicht op de bouwplaats vanuit hun woning en de tuin.

Daarnaast wordt een meergezinswoning voorzien die in ernstige mate afwijkt van de in de omgeving bestaande toestand (stuk 6). Deze wordt tot op beperkte afstand van de perceelsgrenzen opgetrokken.

In het geval van tweede verzoekende partij wordt de meergezinswoning met een hoogte van net geen 13m opgetrokken op 4m van de perceelgrens en op 5m van haarwoning. Zoals hoger aangehaald, werd zelfs haar woning niet correct op de aanvraagplannen weergegeven, waardoor de aanvraagster liet uitschijnen dat er een grote ruimte tussen de nieuwe meergezinswoning en tweede verzoekende partij was, quod certe non, Zulks getuigt dan ook van kwade trouw. ...

Daarnaast voorziet het aangevraagde ook in het rooien van bomen. Deze zullen ogenblikkelijk worden geveld en zullen derhalve het groene karakter van de omgeving ingrijpend en op determinerende wijze aantasten.

Doordat quasi het gehele terrein zal verhard worden, zal het uitzicht van de omgeving ingrijpend wijzigen. Bovendien zullen de verhardingen tot tegen de perceelsgrens met

tweede verzoekende partij komen (gewijzigd plan na advies brandweer), zulks op 1m van haar woning. Vandaag betreft dit nog een ruime groene tuinstrook (stuk 6). De leefomgeving van verzoekende partijen zal dan ook ernstig worden gewijzigd.

De gehanteerde bouwstijl, woningtypologie, inplanting en bezettingsgraad op het perceel is geheel vreemd aan de omgeving en wijkt in ernstige mate af van de woningen, inplantingen en bezettingsgraad van de omliggende percelen. Ook hierdoor zal de omgeving op ernstige wijze gewijzigd worden. ...

Daarnaast zal eveneens vanuit via ramen in de achter- en zijgevel vanuit de appartementen zicht genomen kunnen worden op de woning en tuin van verzoekende partijen. Ook deze aantasting zal bij realisatie van de vergunning ogenblikkelijk plaatsvinden. ...

Doordat de appartementen kunnen inkijken in de tuin en woning, zal tevens het rustig woongenot aangetast worden. ...

Daarnaast zal ter hoogte van de tuin van eerste verzoekende partij een garagegebouw en autostalplaatsen worden opgericht.

Hierdoor zal er geluidshinder, minstens toename van omgevingsgeluid zijn in zijn woning en tuin van auto's die de stalplaatsen gebruik (aan- en afrijden, sluiten van portier, starten van de wagens,...).

Verzoekende partijen zullen dan ook ernstige hinder ondervinden.

2. Aantasting zal ogenblikkelijk plaatsvinden

Doordat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, moet worden ontbost, alvorens uitvoer wordt gegeven, zal het uitzicht van de omgeving ogenblikkelijk wijzigen.

Op slechts enkele dagen kan het gehele perceel worden ontbost, waardoor het groene uitzicht van de omgeving ogenblikkelijk zal wijzigen.

Hoewel het een meergezinswoning betreft, kan deze bovendien sneller worden opgericht dan dat de behandeling omtrent de nietigverklaring zal gebeuren.

Bij onmiddellijke uitvoer kan de ruwbouw in een korte periode van slechts gerealiseerd worden. Meerdere van de hogervermelde nadelen zullen reeds plaatsvinden bij oprichting van de ruwbouw.

De behandeling van de nietigverklaring zal derhalve niet tijdig komen om de verwezenlijking van de nadelen te verhinderen.

3. De aanvrager heeft in het verleden reeds meerdere vergunningen aangevraagd, die werden geweigerd. Nu zij toch de vergunning gekregen heeft, zal zij deze uitvoeren.

Uit de hogervermelde historiek blijkt dat de aanvrager al in 2013 poogde een gelijkaardige vergunning aan te vragen voor een meergezinswoning met 11 appartementen.

...

Daarnaast werd in 2015 al gepoogd om te ontbossen door de rooiing van 39 bomen op het perceel afzonderlijk aan te vragen.

Nu de aanvrager al in het verleden poogde het project te realiseren en ook al afzonderlijk poogde om het perceel te ontbossen, lijken er minstens voldoende vermoedens te bestaan dat zij een onmiddellijke uitvoering van de vergunning zal aanvatten, minstens al wat betreft de ontbossing van het perceel.

...

4. Onzekerheid over herstelbaarheid

Eenmaal het gebouw er staat, is het herstel in de vorige toestand onwaarschijnlijk, al is het maar omwille van de regularisatiedruk wegens voldongen feiten.

Bovendien is het als buurtbewoner, belanghebbende uiterst moeilijk, tot quasi onmogelijk om het herstel in de vorige toestand te benaarstigen, eens de constructie werd opgericht. Bovendien gaat zulks gepaard met enorme procedurele inspanningen, die echter ingevolge schorsing, vermeden kunnen worden.

...

2.

Verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij beweert dat er sprake is van een hoogdringendheid waardoor een uitspraak ten gronde niet kan worden afgewacht.

Zij gaat hierbij uit van de loutere hypothese dat de vergunninghouder snel of onmiddellijk zal uitvoeren omdat hij na enkele weigeringen nu wel een vergunning heeft verkregen.

Dergelijke zelfbedachte hypothese is vanzelfsprekend niet voldoende om een hoogdringendheid aan te tonen.

Uw Raad zal eerder willen vaststellen dat het gebouw en dienvolgens de door verzoekende partij opgeworpen potentiële nadelen maar kan worden opgericht na de sloop van het bestaande gebouw. Tegen deze sloop op zich werpt verzoekende partij geen enkel bezwaar op.

Het is dan ook duidelijk dat er op vandaag geen hoogdringendheid is, nu verzoekende partij de start van de werken, i.e. de sloop, kan vaststellen ruim voordat de door haar vermeende nadelen van de nieuwe gebouwen zullen kunnen voorvallen.

Verzoekende partij heeft ruim voldoende tijd om ingeval van een start van uitvoering van de werkzaamheden op dat ogenblik procedurele stappen te zetten om de door haar gevreesde nadelen te voorkomen.

Verzoekende partij heeft voorts geen recht op een ongewijzigd zicht op andermans perceel. De beperkte ontbossing die de vergunninghouder mag doorvoeren (20-tal bomen/ 425m²) kan geen ernstig nadeel voor verzoekende partij inhouden, zodat deze kapping ook niet wegens hoogdringendheid moet worden geschorst.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de

aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing vergunt (overeenkomstig de beschrijving van het project) de sloop van een woning en de bouw van een nieuwe meergezinswoning voor tien appartementen, bestaande uit twee bouwblokken die met elkaar worden verbonden door een gelijkvloers tussenvolume. Elk bouwblok heeft een lengte van ongeveer 21m en zowel op het gelijkvloers als op de verdieping een diepte van 15,50m, terwijl het tussenvolume 7m breed is en 12m diep. Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 5,70m en 6,70m, en een hellend dak met een nokhoogte van 12,92m. Het linkse bouwblok wordt ingeplant op 4,16m van de linkse perceelgrens, en het rechtse bouwblok op 4m van de rechter perceelgrens. De appartementen worden allemaal voorzien van een terras aan de voorgevel, terwijl de ruime terrassen van de appartementen onder dak doorlopen van de voorgevel naar de zijgevel. In de tuinzone wordt op 14,25m van de achtergevel een nieuw garagegebouw voorzien voor acht garages onder hellend dak, met een breedte van 28,05m, een diepte van 6,50m en een kroonlijsthoogte van 3,20m. De rechter bouwvrije zijstrook wordt verhard in functie van de achterliggende parkeerplaatsen en garages. Er worden tevens negen parkeerplaatsen in grasdallen aangelegd. Hiervoor moet een deel van het bestaande bomenbestand en het aanwezige groen worden gerooid.

3.

Verzoekende partijen wijzen op het feit dat zij als direct aanpalenden een rechtstreeks zicht hebben op de bouwplaats vanuit hun woning en tuin, en stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning ertoe zal leiden dat hun leefomgeving ingrijpend zal worden gewijzigd. Zij zullen voortaan met name uitkijken op een meergezinswoning, die wordt ingeplant op beperkte afstand van de perceelgrens, en die wat betreft bouwstijl, woningtypologie, inplanting en bezettingsgraad in ernstige mate afwijkt van de woningen in de onmiddellijke omgeving. Tweede verzoekende partij wijst daarbij op het feit dat de meergezinswoning met een hoogte van bijna 13m wordt ingeplant op 4m van de perceelgrens en op 5m van haar woning (die bovendien niet correct is weergegeven op de aanvraagplannen). Voorts wijzen verzoekende partijen op de vaststelling dat de aanvraag ook voorziet in het rooien van bomen, waardoor hun uitzicht eveneens zal wijzigen, en het huidige groene karakter van de omgeving ingrijpend en op determinerende wijze zal worden aangetast. Zij stellen dat het bouwterrein bijna volledig wordt verhard, waarbij de verhardingen (overeenkomstig het gewijzigd plan na advies van de brandweer) zelfs tot tegen de perceelgrens met tweede verzoekende partij zullen komen, op 1m van haar woning, terwijl er aldaar op heden een ruime groene tuinstrook ligt.

Verzoekende partijen voeren tevens aan dat hun rustig woongenot zal worden aangetast. Zij stellen dat er vanuit de appartementen inzicht zal zijn in hun woning en tuin. Ook zal eerste verzoekende partij in zijn woning en tuin geluidshinder dan wel een toename van het omgevingsgeluid ondervinden, ingevolge het gebruik van het nieuwe garagegebouw en de nieuwe autostalplaatsen die ter hoogte van haar tuin worden voorzien.

4.

De Raad stelt vast dat verzoekende partijen eigenaars en bewoners zijn van de links aanpalende, aan het bouwperceel grenzende woningen met tuin. Tevens wordt vastgesteld dat verzoekende partijen heden uitkijken op een (te slopen) woning met een gelijkaardig gabarit als de omliggende

bebouwing, gelegen in een groene omgeving. Dit wordt door verwerende partij overigens niet betwist.

De Raad oordeelt dat verzoekende partijen aan de hand van de uiteenzetting in hun verzoekschrift, gestaafd met simulaties en foto's, waarvan de getrouwheid door verwerende partij op zich evenmin wordt betwist, voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nefast zal zijn voor het uitzicht dat zij heden hebben vanuit hun woning en tuin. Onafgezien van de stelling van verwerende partij dat verzoekende partijen geen recht hebben op een ongewijzigd zicht op het bouwperceel, stelt de Raad vast dat hun huidig uitzicht ingrijpend zal wijzigen, enerzijds door de gedeeltelijke ontbossing van het bouwperceel, en anderzijds (en vooral) door de oprichting van een meergezinswoning met een van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving afwijkend gabarit, waaronder een bouwhoogte van circa 13m, die wordt ingeplant op korte afstand van de perceelgrens en de woning van tweede verzoekende partij. Deze visie vindt overigens steun in het advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, waarin onder meer wordt overwogen dat *“het ontworpen gabariet te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving”*, zodat *“dient geconcludeerd dat het ontwerp strijdig is met het kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving en het landelijk woongebied”*.

5.

De Raad oordeelt dat verzoekende partijen eveneens voldoende aannemelijk maken dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden, inzonderheid het voorwerp van de aanvraag, niet kan worden afgewacht. Zo kan bezwaarlijk ernstig worden betwist dat het ontbossen van een deel van het bouwperceel op korte termijn kan worden gerealiseerd. Evenmin kan ernstig worden betwist dat de ruwbouw van de nieuwe constructie(s) op relatief korte termijn kan worden gerealiseerd. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zullen verzoekende partijen echter reeds worden geconfronteerd met de door hen ingeroepen nadelige gevolgen, inzonderheid de ingrijpende wijziging van hun uitzicht en hun leefomgeving, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld. De stelling van verwerende partij dat er vooralsnog geen hoogdringendheid is, gezien de bestaande woning eerst nog moet worden gesloopt, zodat verzoekende partijen op dat ogenblik alsnog een schorsingsprocedure kunnen opstarten om de door hen gevreesde nadelen te voorkomen, kan *in casu* niet worden gevolgd. Met de huidige middelen en technieken kan de sloop van een voor zware machines goed toegankelijke woning in beginsel op zéér korte termijn worden gerealiseerd, waarna ook de ruwbouwwerken op korte termijn kunnen worden opgestart, zodat niet valt uit te sluiten dat deze werken op het ogenblik van de uitspraak in een pas vanaf de vaststelling van de effectieve sloop opgestarte schorsingsprocedure reeds vergevorderd zijn. In de rand hiervan merkt de Raad op dat de intenties van de aanvrager van de bestreden vergunning, die niet tussenkomst in huidige procedure, niet gekend zijn.

6.

Gelet op voormelde overwegingen is er dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1,§1, 1°, a en b; 4.3.1,§2, 1°; 4.3.3; 4.7.13, 4.7.14, lid 2 en 4.7.21 VCRO, artikel 14.4.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 90bis, §1, lid 3 Bosdecreet en artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, de artikelen 11, 6°; 12 en 16, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling, artikel 1 van het RUP Zonevrije woningen, de formele en materiële motiveringsplicht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel en het algemeen motiveringsbeginsel.

In een eerste onderdeel stellen verzoekende partijen het volgende:

“
...
1.

In de bestreden beslissing wordt er verkeerdelijk van uit gegaan dat het woongebied met landelijk karakter zich zou uitstrekken in een zone van 50m vanaf de rooilijn en dat de zone derhalve pas zou starten te lopen vanaf de rechterzijde van de weg.

Evenwel moet bij consultatie van het gewestplan vastgesteld worden dat het woongebied zich uitstrekt over een strook van 50m vanaf de grens met het natuurgebied.

Zulks impliceert dat de Molsbergenlaan en het aanpalende fietspad tevens binnen het woongebied gesitueerd moeten worden. De 50m-zone start derhalve aan de linkerzijde van de weg en het fietspad. Hierdoor ligt de bouwplaats slechts 30m in woongebied met landelijk karakter.

*Bovendien kan geen twijfel bestaan over de exacte ligging van het woongebied met landelijk karakter, nu de middels onderhavige aanvraag **af te breken villa en het te behouden bijgebouw expliciet op het gewestplan vermeld staan**.*

De grens van het woongebied met landelijk karakter loopt door het tot fietsenstalling om te vormen woningbijgebouw en loopt tevens door de rechter achterbouw van de af te breken woning. Ook de bestaande rechtsaanpalende woning staat op het gewestplan vermeld en hier situeert de grens zich voor de achtergevel.

...

De scheidingslijn tussen het woongebied dient derhalve te worden gesitueerd een 6m achter de voorgevel van het tot fietsenstalling om te vormen bijgebouw, een 5-tal meter voor de achtergevel van de rechtse uitbouw van de villa en een 5-tal meter voor de achtergevel van de woning Molsbergenlaan nr. 4.

...

Ook uit het bestemmingsplan van het (recente) RUP Zonevrije woningen, die op de bouwplaats een overdruk voorziet voor de bestemming parkgebied op de bouwplaats, dient vastgesteld te worden dat de overdruk en derhalve het parkgebied zich situeert kort na de voorgevel van het tot fietsenberging om te vormen bijgebouw, voor de achtergevel van de rechtse uitbouw van de af te breken villa en voor de achtergevel van de rechtsaanpalende woning nr. 4.

Van dit bestemmingsplan gaat evenzeer een verordenende kracht uit, waardoor de ligging van de overdruk en derhalve het parkgebied duidelijk vastligt.

...

*Vast staat dan ook dat het op te richten **garagegebouw** (gebouw B, met garageboxen 1- 9) sowieso **in de bestemming parkgebied** gelegen is. Dit gebouw situeert zich ter hoogte van*

de achtergevel van het tot fietsenstalling om te vormen gebouw én integraal achter de bestaande woning nr. 4.

Zulks is evenzeer het geval met de **verharding voor het parkeergebouw** (gebouw B, met garageboxen 1- 9) die zich tevens integraal achter de achtergevel van de bestaande woning nr. 4 situeert.

Ook een deel van de **parkeerplaatsen in grasdallen** (plaatsen 13-21) dienen derhalve te worden gesitueerd in het parkgebied, nu deze op minder dan 5m van de achtergevel van de bestaande woning nr. 4 komen.

Op geen enkele wijze zijn deze constructies gericht op het behoud van het parkgebied, maar strekken deze tot oprichting van woningbijgebouwen of verhardingen voor het gewoonlijk gebruik voor het stallen van voertuigen in functie van een voorliggende meergezinswoning.

Deze constructie zijn derhalve strijdig met de bestemmingsvoorschriften van de geldende bestemming parkgebied.

2.

In de bestreden beslissing wordt er dan ook foutief van uit gegaan dat de grens van het woongebied achter de op te richten afzonderlijk garages gesitueerd zou moeten worden en enkel de bestaande garage (quod non, dit is een saunahut) in parkgebied zou gelegen zijn (p.9 bestreden beslissing – stuk 1)):

“De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De nieuwbouw meergezinswoning en afzonderlijke garages worden ingeplant binnen het 50m woongebied met landelijk karakter.

Het bestaande bijgebouw gelegen binnen het achterliggende parkgebied wordt als garage herbouwd op dezelfde plaats. Deze garage dient te worden beschouwd als zonevreemde constructie.

Appellant heeft evenwel in zijn beroepsschrift te kennen gegeven af te zien van het gedeelte van de aanvraag gelegen binnen het parkgebied zodat een verdere beoordeling niet langer relevant is.”

Waar in de bestreden beslissing het gedeelte gelegen in parkgebied wordt uitgesloten, blijkt echter duidelijk uit de samenhang van de bestreden beslissing dat hiermee enkel het bestaande bijgebouw achteraan op het perceel wordt bedoeld. De voorwaarde heeft derhalve geen betrekking op het garagegebouw, de verhardingen en de staanplaatsen in grasdallen.

Bovendien zou hierdoor de vergunning verleend zijn, hoewel geen enkele parkeerplaats op eigen terrein werd voorzien, wat een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou in houden (zie derde onderdeel), bovendien zou de voorwaarde dat het advies van ANB dd. 21.06.2016 moet nageleefd worden evenzeer zinledig worden, nu dit betrekking heeft op ontbossing in functie van de oprichting van de garageboxen.

Derhalve kan niet dienstig beroep worden gedaan op de opgelegde voorwaarde, nu hierdoor de bestreden beslissing intern tegenstrijdig gemotiveerd zou zijn.

3.

De bestreden beslissing heeft dan ook art. 4.3.1, §1, 1), a VCRO in samenhang met art. 14.4.4 KB Gewestplannen en art. 1 GRUP Zonevreemde woningen geschonden. Tevens werd het legaliteitsbeginsel hierdoor geschonden.

...”

2.

Verwerende partij antwoordt:

“ ...

In een eerste middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat de deputatie het gewestplan foutief toepast of interpreteert. Het bouwperceel zou niet over een diepte van 50m in woongebied met landelijk karakter gelegen zijn, maar wel slechts 30m.

De versie/afbeelding van het gewestplan die verzoekende partij in haar verzoekschrift gebruikt is deze van de website geopunt.be. Doordat er hier verschillende kaartlagen op elkaar worden gelegd zijn de afmetingen mogelijks verschoven ten opzichte van elkaar en dus geenszins 100% juridisch correct.

Deze verschuivingen tussen gewestplan en topografische kaart zijn ook op officiële reproducties te zien. Langs de ene zijde van een bochtige straat is een woonlint nagemeten 35m diep als woongebied landelijk karakter aangeduid, aan de andere kant 60 -65m diep. Enige redelijkheid en interpretatie is aldus vaak vereist bij het consulteren van het gewestplan.

Daarnaast wordt wegenis in principe niet mee opgenomen in de aanduiding van een woonlint aan één zijde van de weg (Zie bvb Waasmunsterbaan ten oosten van aanvraag). Iedereen is het er over eens dat in de regel een woonlint over een diepte van 50m te meten vanaf de rooilijn als woongebied landelijk karakter wordt aangeduid.

De deputatie past steeds het principe toe dat als er geen ruimtelijke reden is die een afwijking van de diepte van een woonlint verantwoordt, of de aanduiding van het gewestplan niet overduidelijk anders aantoont dan een standaard woonlint, het woonlint aan elke zijde van weg 50m diep woongebied landelijk karakter is, gemeten vanaf de rooilijn.

In casu is overduidelijk een woonlint aangeduid aan de oostelijke zijde van de Molsbergenstraat.

De enige reden waarom dit aansluit met het natuurgebied is dat er eenvoudigweg geen niet ingekleurde ruimte op een gewestplan mag zijn, er geen afzonderlijk kleur bestaat voor kleine lijninfrastructuur zoals de Molsbergenstraat, en de straat evident geen natuurgebied is.

De inkleuring zoals terug te vinden op het gewestplan is aldus een inkleuring ingegeven omwille van praktische redenen, zonder enige bedoeling af te wijken van de standaardnorm van een 50m diep woongebied met landelijk karakter te meten vanaf de rooilijn.

Anders oordelen zou een overduidelijke schending van het gelijkheidsbeginsel inhouden, nu er geen enkele ruimtelijke reden is om een afwijkende diepte toe te passen op het voorliggend bouwperceel.

De vergunde werken bevinden zich aldus in woongebied met landelijk karakter.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen voeren in het eerste onderdeel in essentie aan dat verwerende partij ten onrechte uitgaat van de veronderstelling dat het nieuwe garagebouw (gebouw B), de verhandingen voor dit gebouw en een deel van de parkeerplaatsen in grasdallen, gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter. Zij menen dat op basis van het gewestplan en op basis van het grafisch plan bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde Woningen”, goedgekeurd door verwerende partij op 17 januari 2013, duidelijk blijkt dat deze nieuwe constructies zijn gelegen in parkgebied, en derhalve strijden met de geldende bestemmingsvoorschriften.

2.

Artikel 14, 4.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt:

“4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.”

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt:

*“Voor de toepassing van deze codex wordt verstaan onder: ...
13° stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in:
a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,
b) een plan van aanleg,
...”*

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd :
1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :
a) stedenbouwkundige voorschriften ... , voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”*

Op basis van voormeld artikel dient verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, in eerste instantie, op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Er bestaat tussen partijen geen betwisting dat de aanvraag strijdig is met de verordenende voorschriften van de gewestplanbestemming parkgebied, en in beginsel niet voor vergunning in aanmerking komt in zoverre de constructies in parkgebied (zouden) zijn gelegen. De discussie betreft enkel de vraag in hoeverre het bouwproject al dan niet volledig is gesitueerd in het woongebied met landelijk karakter, dan wel ook deels in het parkgebied. In de rand hiervan merkt de Raad op dat er geen discussie bestaat dat het uit de vergunning(aanvraag) gesloten deel van de initiële bouwaanvraag, met name de vervanging van een bestaande constructie tot garage voor 4 voertuigen inclusief het aanleggen van een toegang, volledig in parkgebied is gelegen.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt een vergunningverlenend bestuursorgaan om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding, waarbij het zich moet informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen. Indien er zoals *in casu* betwisting bestaat omtrent de grens tussen twee (verordenende) bestemmingszones, waarbij verzoekende partijen in hun bezwaarschrift concreet en aan de hand van planuittreksels argumenteren dat een deel van de aanvraag is gelegen buiten het woongebied met landelijk karakter, staat het aan verwerende partij om in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag aan de geldende bestemmingsvoorschriften een zorgvuldig onderzoek te voeren en haar beslissing terzake afdoende te motiveren.

De Raad stelt vast dat de conformiteit van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (met uitzondering van het garagegebouw C dat onbetwistbaar in parkgebied is gelegen en waarvan de aanvrager afziet), in de bestreden beslissing als volgt wordt beoordeeld:

“Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De nieuwbouw meergezinswoning en afzonderlijke garages worden ingeplant binnen het 50m woongebied met landelijk karakter.”

De Raad oordeelt dat de loutere 'opmerking' dat alle (in graad van beroep aangevraagde) constructies "*worden ingeplant binnen het 50m woongebied met landelijk karakter*", in het licht van het bezwaarschrift daaromtrent van verzoekende partijen, geen afdoende motivering betreft die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de ligging van de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het parkgebied, en de gebeurlijke implicaties voor de vergunbaarheid van de aanvraag. Verzoekende partijen stelden in hun (hoger geciteerd) bezwaarschrift expliciet dat "*de zonebreedte van 50m waar de woonzone met landelijk karakter aanvat volgens het gewestplan onmiddellijk start aan de grens van het Molsbroek, en niet aan de rooilijn van de percelen in de Molsbergenstraat*", zodat "*de grens met het parkgebied dus duidelijk dichter tegen de bestaande woning ligt dan gesuggereerd wordt op de plannen*" en "*de diepte van de woonzone met landelijk karakter hierdoor ten opzichte van de rooilijn is gereduceerd tot circa 35m*". Zij onderbouwden hun stelling, die is gebaseerd op de lezing van het gewestplanuittreksel, bijkomend door te wijzen op de vaststelling dat "*de zone die als parkgebied ingekleurd is op het gewestplan samenvalt met het RUP zonevreemde woningen*", en "*de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en dit RUP dus ook op diezelfde positie ligt, circa 35m achter de rooilijn van de percelen 1559c2 en 1559d2*".

Gelet op de betwisting omtrent de ligging volgens het geldende gewestplan van een deel van de nieuwbouwconstructies in parkgebied, kon verwerende partij in de bestreden beslissing op het eerste gezicht niet 'zonder meer' stellen dat alle constructies "*worden ingeplant binnen het 50m woongebied met landelijk karakter*". Dergelijke loutere affirmatie volstaat in het licht van de pertinente opmerkingen daaromtrent in het bezwaarschrift van verzoekende partijen niet om te voldoen aan de motiveringsplicht met betrekking tot de juiste feitenvinding. Het stond aan verwerende partij om aan de hand van het originele gewestplan, het RUP "Zonevreemde Woningen" en de ingediende plannen de juiste ligging te bepalen van de onderscheiden constructies van de aanvraag, inzonderheid de parkeerplaatsen achter de meergezinswoning, en dit tot uiting te brengen in de bestreden beslissing.

4.

De Raad stelt bovendien op het eerste gezicht vast dat de nadere uitleg in de antwoordnota van verwerende partij inzake haar "interpretatie" van het gewestplan feitelijk niet correct noch juridisch pertinent is.

Uit de lezing van het door verzoekende partijen neergelegde uittreksel uit het origineel gewestplan St. Niklaas-Lokeren (deel van NGI-kaartblad 14/8 op schaal 1/10.000), waarop de af te breken woning, de rechts aanpalende woning nr. 4 en het bijgebouw dat zal worden heringericht als fietsenstalling reeds staan vermeld, blijkt op het eerste gezicht dat de grenslijn tussen het woongebied met landelijk karakter en het parkgebied door (het achterste deel van) de rechterzijde van de af te breken woning, de achterzijde van de rechts aanpalende woning en het bijgebouw loopt. Dit zou volgens de bouwplannen (inzonderheid plan nr. ba1), waarop het bestaande bijgebouw en de rechts aanpalende woning nr. 4 worden ingetekend, betekenen dat de beoogde parkeerconstructies zich niet (volledig) bevinden in het woongebied met landelijk karakter langs (en evenwijdig met) de Molsbergenstraat. Met uitzondering van een deel van de 9 parkings in grasdallen lijken de overige (nieuwe) constructies allemaal te zijn gesitueerd in parkgebied. In de rand hiervan (en in navolging van het derde middel van verzoekende partijen) merkt de Raad op dat uit de goedgekeurde plannen op het eerste gezicht niet blijkt dat de te slopen woning daarop wordt afgebeeld, terwijl de bestaande toestand, inzonderheid de inplanting van de bestaande constructies, *in casu* relevant en noodzakelijk is als één van de elementen om de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften zorgvuldig te kunnen beoordelen.

Uit de lezing van het betreffende gewestplanuittreksel blijkt op het eerste gezicht tevens dat de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het (tegenover de bouwplaats gelegen) natuurgebied naast (aan de linkerzijde van) de Molsbergenlaan is gelegen. Dit zou betekenen dat de uitleg van verwerende partij in haar antwoordnota dat *“wegenis in principe niet mee wordt opgenomen in de aanduiding van een woonlint aan één zijde van de weg”*, en dat *“iedereen het er over eens is dat in de regel een woonlint over een diepte van 50m te meten vanaf de rooilijn als woongebied landelijk karakter wordt aangeduid”*, foutief is. Deze uitleg strijdt bovendien met het principe dat de exacte berekening van de diepte van het woongebied met landelijk karakter in beginsel meetkundig moet worden bepaald aan de hand van de gegevens en indicaties die blijken uit het uittreksel van het ‘verordenend’ gewestplan. Minstens blijkt uit de loutere lezing van het gewestplan dat verwerende partij in de gegeven omstandigheden in haar uitleg bezwaarlijk kan stellen dat zij *“steeds het principe toepast dat als er geen ruimtelijke reden is die een afwijking van de diepte van een woonlint verantwoordt, of de aanduiding van het gewestplan niet overduidelijk anders aantoonst dan een standaard woonlint, het woonlint aan elke zijde van weg 50m diep woongebied landelijk karakter is, gemeten vanaf de rooilijn”*.

Bovendien blijkt op het eerste gezicht dat voormelde vaststellingen uit hoofde van de lezing van het door verzoekende partijen neergelegde uittreksel uit het origineel gewestplan steun vinden en worden bevestigd in het GRUP “Zonevrije Woningen”. De Raad stelt op basis van het grafisch plan bij dit GRUP opnieuw vast dat de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het parkgebied loopt door (het achterste deel van) de rechterzijde van de af te breken woning, de achterzijde van de rechts aanpalende woning en het bijgebouw, zodat de beoogde parkeerconstructies grotendeels in parkgebied worden voorzien.

Hoewel op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP inzake de bestemming blijkt dat er een overdruk wordt voorzien, en de onderliggende gewestplanbestemmingen blijven gelden, dient het grafisch plan bij dit GRUP te worden beschouwd als een verdere detaillering van de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het parkgebied. Bovendien diende de aanvraag wat betreft de constructies die overeenkomstig het betreffende grafisch plan zijn gelegen in parkgebied te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP (in de rand waarvan wordt gewezen op artikel 7.4.4, §1 VCRO).

Gelet op voormelde vaststellingen kan de uitleg van verwerende partij in haar antwoordnota dat *“de inkleuring zoals terug te vinden op het gewestplan aldus een inkleuring is, ingegeven omwille van praktische redenen, zonder enige bedoeling af te wijken van de standaardnorm van een 50m diep woongebied met landelijk karakter te meten vanaf de rooilijn”* redelijkerwijze niet worden gevolgd. Hetzelfde geldt wat betreft haar uitleg dat *“anders oordelen een overduidelijke schending van het gelijkheidsbeginsel zou inhouden, nu er geen enkele ruimtelijke reden is om een afwijkende diepte toe te passen op het voorliggend bouwperceel”*. Onafgezien van de vaststelling dat het gewestplan op het eerste gezicht duidelijk is ingevolge de intekening op dit plan van de Molsbergenlaan, de af te breken woning met bijgebouw en de rechts naastgelegen woning, kan verwerende partij in het licht van het (gedetailleerd) grafisch plan bij het GRUP bezwaarlijk stellen dat er geen ruimtelijke reden voorligt om de diepte van het woongebied met landelijk karakter *in casu* niet te bepalen op 50 meter vanaf de rooilijn. Verwerende partij kan overigens niet zonder enig concreet aanknopingspunt verwijzen naar de bedoeling van de plannende overheid (*“praktische redenen”*) om de diepte van het woongebied met landelijk karakter te bepalen op 50 meter vanaf van de rooilijn, temeer indien uit de voorliggende plannen (gewestplan en GRUP) op het eerste gezicht het tegendeel blijkt.

5.

De Raad stelt op basis van de vaststellingen hierboven op het eerste gezicht dan ook vast dat verwerende partij in de bestreden beslissing niet alleen geen (op een zorgvuldig onderzoek

gesteund) duidelijk en gemotiveerd standpunt inneemt met betrekking tot (de discussie inzake) de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het parkgebied, met inbegrip van de verenigbaarheid van het nieuwe garagebouw (gebouw B), de verhardingen voor dit gebouw en een deel van de parkeerplaatsen in grasdallen met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan en het GRUP “Zonevreemde Woningen”, maar tevens dat de door verwerende partij aangenomen verenigbaarheid van deze constructies met de geldende stedenbouwkundige voorschriften geen steun vindt in de stukken van het dossier.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 11 augustus 2016, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9160 Lokeren, Molsbergenstraat 2A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1559B2 en 1559C2.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 april 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE