

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0485 van 18 augustus 2015
in de zaak 2010/0347/A/3/0324

In zake ■■■ Klik hier als u tekst wilt invoeren.

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 419
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw ■■■

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ van 30 november 2009 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 6 appartementen en garages na afbraak van het bestaande.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 januari 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven BOULLART die verschijnt voor de verzoekende partij, de verzoekende partij zelf, en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De Raad heeft met het tussenarrest van 9 februari 2011 met nummer A/2011/0008 de debatten heropend en de partijen verzocht om met een aanvullende nota te antwoorden op het door de Raad geformuleerde ambtshalve middel.

De verzoekende partij heeft een aanvullende nota ingediend.

2.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 29 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven BOULLART die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ heeft op 24 november 2008 de verzoekende partij een ongunstig stedenbouwkundig attest verleend waarbij onder meer werd gesteld dat de inplanting niet leidt tot een goede ruimtelijke ordening, dat in het dak geen woonfuncties kunnen worden voorzien en dat zes wooneenheden op deze locatie te veel is.

Op 7 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 appartementen met garages na afbraak”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus 2009 tot en met 16 september 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

IMEWO brengt op 21 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Infrastructuur van de gemeente Maldegem brengt op 15 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Brandweer brengt op 22 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 22 september 2009 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ verleent op 5 oktober 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Gelet op de ligging in woongebied kan een meergezinswoning op die locatie worden aanvaard op voorwaarde dat die wordt voorzien binnen de gangbare volumes in de omgeving. Op het perceel van de aanvraag staat momenteel een halfopen bebouwing met een bouwdiepte van 7,5 m. Het ontwerp voorziet een gesloten bebouwing met een bouwdiepte van max. 15 m op het gelijkvloers en op het verdiep. Door de inplanting blijft de typologie van halfopen bebouwing behouden.

Er wordt echter niet tegemoet gekomen aan de opmerkingen gestelde in het eerdere stedenbouwkundige attest. De bouwdiepte dient te worden beperkt tot 15 m op het gelijkvloers en 10 m op het verdiep. Onder het dak kunnen geen woonfuncties worden voorzien (enkel slaapkamer, badkamer e.d.); er zal dus met duplexen moeten worden gewerkt

Zes woongelegenheden op deze lokatie is te veel, er kunnen maximum 4 appartementen worden voorzien.

Een aanvraag die voldoet aan voormelde opmerkingen kan worden beschouwd. Voorliggende aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 november 2009 een ongunstig advies waarin hij zich aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ weigert op 30 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 maart 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 23 februari 2010 beslist de verwerende partij op 4 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de bouwplaats zich situeert binnen de kern van de landelijke gemeente ■■■. De bebouwing in de omgeving is vrij heterogeen en bestaat uit een verweving van functies zoals residentiële gebouwen, zowel één- als meergezinswoningen, kleinhandelszaken met geïntegreerde woongelegenheden en dienstgebouwen. Het straatbeeld wordt bepaald door gebouwen in gesloten - en halfopen bebouwingsvorm binnen een gabariet van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking en ingeplant vlakbij of op korte afstand van de voorste perceelsgrens.

Het eigendom is gelegen langs de oostzijde van de ■■■■, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het eigendom omvat het kadastrale perceel 1313 m3 en is ongeveer 1828 m² groot. De bouwplaats is nagenoeg rechthoekig van vorm en sluit enigszins schuin aan op de voorliggende weg, paalt over een lengte van 16,4 m aan de voorliggende weg en is maximaal 128 m diep gemeten langs de rechtse perceelsgrens.

Uit het plaatsbezoek blijkt dat de bebouwing op het eigendom gekoppeld is aan de residentiële woning op het rechts aanpalende perceel. Ook het links aanpalende perceel is bebouwd met een residentiële woning van het halfopen type en die grotendeels opgericht is tot op de grens met onderhavig perceel. Langs de achterzijde sluit het eigendom aan op de tuinzone van de residentiële woningen gelegen langs de achterliggende ■■■■. De bebouwing op het eigendom bestaat uit verschillende gebouwendelen met verschillende bouwhoogte en bouwdiepte. De bebouwing is L-vormig, overmeten 12 m breed en 19 m diep, en 1 of 2 bouwlagen hoog onder een zadeldak of plat dak.

Voorliggend voorstel voorziet in de oprichting van een meergezinswoning met 6 woonegelegenheden en achterliggende garages. Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande bebouwing op het eigendom gesloopt en vervangen door een nieuwbouwproject aansluitend op de bestaande woning rechts en tot op 3,2 m van de linkse perceelsgrens. Het op te richten gebouw bestaat uit 3 woonverdiepingen binnen een gabariet van 2 bouwlagen onder samengesteld zadeldak. Langs de straatzijde neemt het gebouw het gabariet over van het rechts aanpalende gebouw, voorbij de noklijn wordt het gebouw opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen die enigszins gecamoufleerd worden door een schijnbedaking. Het gebouw heeft een samengestelde vorm, is op het gelijkvloers overmeten 13,14 m breed op 15 m diep, op de verdieping wordt de breedte opgetrokken tot 14,4 m en bedraagt de diepte deels 15 m en deels 12 m langs de rechterzijde van het perceel. De gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met gevelmetselwerk retro boomse klamp, blauw gesmoorde tegelpannen, vergrijsd houten schrijnwerk en cederhouten dakoverstekten. Binnen het gebouw zijn 6 relatief ruime appartementen voorzien, namelijk 2 per verdieping, en allen bereikbaar via een lift en trappenhal centraal in het gebouw. Ieder appartement omvat een leefruimte met open keuken, badkamer, afzonderlijk toilet, berging en 2 slaapkamers. De verschillende ruimtes worden van daglicht voorzien via raamopeningen in de voor-, achter- en zijgevels van het gebouw en elke appartement beschikt over een buitenruimte, hetzij een koer of een bescheiden dakterras. Achteraan op het eigendom worden een 6-tal garages voorzien ingeplant langs de rechtse perceelsgrens. De garages bestaan uit een éénlaags gebouw onder zadeldak en worden opgetrokken met dezelfde gevelmaterialen als de hoofdbouw.

...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van 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.

Ondanks het landelijk karakter van de kern van ■■■■ zijn er binnen deze kern voldoende voorzieningen aanwezig om een bepaalde schaalvergroting toe te laten en kan de

oprichting van een meergezinswoning in overweging worden genomen, evenwel dient erover gewaakt dat binnen de kern de ééngezinswoningen niet worden verdrongen.

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

Gelet op de omvang van de bouwplaats en de voorgestelde 6 appartementen wordt een dichtheid gerealiseerd van 33 woningen/hectare, zijnde een dichtheid die voor deze landelijke kern aanvaardbaar lijkt, doch enigszins dient genuanceerd door enerzijds het feit dat het project wordt beperkt tot het 50 m woongebied langs de Kleitkalseide en anderzijds de specifieke perceelsconfiguratie van het eigendom met een eerder beperkte straatbreedte en schuin aansluitend op de voorliggende weg.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en achterliggende garages. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een volumineus bouwblok dat naar volume en bouwdiepte evenwel sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving. Zo wordt ten opzichte van de bestaande hoofdbouw een verdubbeling van de bouwdiepte voorzien.

De vraag die hier rijst is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en in zijn omgeving.

De bestaande perceelsconfiguratie, een eerder langgerekt en smal perceel, is niet geschikt om de voorgestelde bezetting te dragen, zeker indien de aanvrager de halfopen bouwtypologie wenst te respecteren.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat de bestaande wachtgevel langs de linkerzijde van het eigendom niet wordt afgewerkt en een belemmering kan vormen voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld en de bebouwingsmogelijkheden op het links aanpalende perceel.

Verder is de voorziene bouwvrije strook ontoereikend. Bij de oprichting van dergelijke meergezinswoningen binnen een landelijke kern lijkt het meer aangewezen om een bouwvrije strook te voorzien in evenredigheid tot de kroonlijsthoogte van het gebouw, dit om tegemoet te komen aan het feit dat leefruimtes voorzien worden op de eerste en tweede verdieping met rechtstreekse inkijk op de aanpalende percelen. Een verruiming van de bouwvrije strook zal leiden tot een bepaalde openheid die toch wel kenmerkend is voor dergelijke landelijke kern en op deze manier kan ook bijkomende aandacht besteed worden aan de realisatie van een volwaardige groenbuffering. Op het gelijkvloers bedraagt de afstand tot de perceelsgrens amper 3,2 m en op de verdieping wordt de afstand nog verder gereduceerd tot 2,2 m. Dergelijke beperkte afstand in combinatie met de vele raamopeningen die voorzien worden op de eerste en tweede verdieping is ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar en getuigt niet van het streven naar ruimtelijke kwaliteit. De smalle perceelsbreedte heeft ertoe geleid dat een bouwdiepte van 15 m zowel op het gelijkvloers als op de verdieping noodzakelijk is om de voorgestelde woonkwaliteit te kunnen genereren, enkel ter hoogte van de rechtse perceelsgrens wordt de bouwdiepte over een beperkte breedte beperkt tot 12 m. Om 6 appartementen in dit bouwblok te kunnen voorzien was hierbij de creatie van een derde volwaardige bouwlaag noodzakelijk, enigszins gecamoufleerd door een schijnbedaking. Enkel langs de straatzijde wordt aangesloten op het profiel van het rechts aanpalende gebouw.

Al deze ingrepen hebben ertoe geleid dat er sprake is van een overbezetting van het perceel en zorgen ervoor dat het project niet meer verenigbaar is binnen het bestaande bebouwingsbeeld.

De keuze om de garages in een afzonderlijk volume in te planten is daarenboven geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden. Het uitwerken van een andere parkeeroplossing door middel van een ondergrondse parkeerruimte kan hieraan tegemoet komen.

Het ontbreken van een voldoende buitenruimte of dakterras bij alle appartementen op de verdieping komt de kwaliteit van dit ontwerp evenmin ten goede.

2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TOEWIJZING VAN HET BEROEP AAN EEN ENKELVOUDIGE KAMER

In haar verzoekschrift vraagt de verzoekende partij om de zaak toe te wijzen aan een kamer die zitting houdt met drie raadsleden. Met een beschikking van 28 april 2010 heeft de voorzitter van de Raad dit verzoek niet ingewilligd en de zaak toegewezen aan de derde kamer. Op de openbare zitting van 19 januari 2011 verklaart de verzoekende partij niet langer aan te dringen op een verwijzing naar een meervoudige kamer.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Het enig middel van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het redelijkheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning weigert op grond van de bezettingsgraad van het terrein, met name omdat op het gelijkvloers aan de linkerkant de bouwvrije strook t.o.v. de perceelsgrens 3,2 m bedraagt en omdat een bouwdiepte van 15 m wordt voorzien,

En doordat de bestreden beslissing stelt dat door de keuze om de parkeergarages in afzonderlijk volume in te planten een al te grote dynamiek zou worden teweeggebracht in de achtertuinzone,

En doordat de bestreden beslissing stelt dat het ontbreken van voldoende buitenruimte of dakterras bij alle appartementen op de verdieping het ontwerp evenmin te goede zou komen,

Terwijl de overheid alle gegevens en elementen die de plaatselijke ordening bepalen op een gelijke wijze in haar beoordeling moet betrekken en het haar niet toegelaten is de gegevens uit de onmiddellijke of ruimere omgeving niet mee in haar beoordeling te betrekken; dat de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening bovendien rekening moet houden met de bestaande toestand; dat dit nochtans voortvloeit uit artikel artikel 19, derde lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

En terwijl verzoekende partij nochtans in het kader van het door haar bij verwerende partij ingediende beroep genoegzaam via foto's heeft aangetoond dat er in de onmiddellijke en ruimere omgeving van het betrokken terrein eveneens gelijkaardige gebouwen voorkomen die wél vergund werden, ook al bezetten die nog een groter terreingedeelte dan het project van verzoekende partij en ook al leveren de parkeergarages in de achtertuinzone van die percelen blijkbaar geen problemen op voor de vergunningverlenende overheden voor wat de dynamiek in die zones betreft; dat verwerende partij ook niet aangeeft waarom de gebruikelijke gabarietbeheersing van 45° achteraan het gebouw hier niet kan aanvaard worden,

En terwijl voor wat de bouwvrije afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens betreft, verwerende partij geenszins motiveert waarom dient afgeweken te worden van de gebruikelijke norm van 3 m voor wat het project van verzoekende partij betreft, terwijl dit blijkbaar geen probleem vormt voor de voorbeelden op de foto's aangebracht door verzoekende partij en die wél de goedkeuring van de vergunningverlenende overheden hebben weggedragen; dat bovendien de woning aan de linkerkant van het betrokken perceel binnen afzienbare tijd zal worden gesloopt om toegang te verlenen tot de achter gelegen zone van woonuitbreidingsgebied waar de oprichting van een bejaardentehuis en een constructie voor serviceflats wordt voorzien,

En terwijl louter wordt geponeerd dat het ontbreken van een voldoende buitenruimte of dakterras bij alle appartementen op de verdieping de kwaliteit van het ontwerp evenmin ten goede zouden komen, terwijl geenszins wordt gemotiveerd waarom vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening alsnog buitenruimte of dakterrassen onontbeerlijk zouden zijn, temeer gelet op de voorbeelden op de foto's aangebracht door verzoekende partij waar de terreinbezetting nog groter is en al evenmin in terrassen voor de woongelegenheden op de verdiepingen wordt voorzien,

4.2. Toelichting bij het enig middel

1. De bestreden beslissing diende overeenkomstig de bepalingen van toepassing vóór 1 september 2009 de vergunningsaanvraag te beoordelen overeenkomstig artikel 19, derde lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna “**Inrichtingsbesluit**”):

...

Dit betekent dat de vergunning kan worden afgeleverd indien de aanvraag enerzijds in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften, en anderzijds verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

De beoordelingscriteria vervat in artikel 4.3.1. e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen op onderhavige zaak niet worden toegepast. Immers, gezien de aanvraag werd ingediend vóór 1 september 2009:

- Diende de aanvraag behandeld te worden overeenkomstig de procedureregels van het DRO en het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 (artikel 7.5.8., § 1, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- Diende verwerende partij het beroep te behandelen volgens de procedureregels van het DRO en het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 (artikel 7.5.8., § 2, derde lid juncto tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

...

3. In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, doet de aanvraag van de verzoekende partij geen afbreuk aan de goede plaatselijke ordening.

...

6. In de eerste plaats dient vastgesteld te worden dat verwerende partij geen deugdelijke motieven inzake de terreinbezetting hanteert.

Het project van verzoekende partij voorziet t.o.v. de linkerperceelsgrens een bouwvrije afstand van 3,2m, terwijl de gangbare en gebruikelijke afstand 3 m bedraagt.

De woning gelegen aan de linkerkant van het perceel met huisnummer 124 zal binnen afzienbare tijd gesloopt worden. Immers, een zekere ■■■■■ voorziet op de achterliggende gronden, gelegen in woonuitbreidingsgebied, de inplanting van een omvangrijk complex, bestaande uit een rusthuis, een serviceflatgebouw en een centrum voor kortverblijf. Deze ■■■■■ verkreeg inmiddels reeds de volgende vergunningen (**stuk 11**):

- Vergunning van 19 augustus 2008 voor de bouw van een rusthuis “Avondzegen” met 28 woongelegenheden;
- Vergunning van 23 maart 2009 voor de bouw van een serviceflatgebouw met 45 woongelegenheden;
- Vergunning van 7 december 2009 voor de realisatie van een centrum voor kortverblijf met 2 woongelegenheden.

Nochtans had verzoekende partij in het kader van haar beroep bij verwerende partij voorbeelden onder de vorm van foto's aangebracht van constructies in de onmiddellijke, dan wel ruimere omgeving waaruit blijkt dat de plaatselijke ordening gekenmerkt wordt door meergezinswoningen met een nog grotere terreinbezetting en waarbij ofwel géén bouwvrije strook wordt voorzien, ofwel een nog geringere bouwvrije strook dan de gebruikelijke en gangbare afstand van 3 m.

...

7. Dat de goede plaatselijke ordening niet in de beoordeling van verwerende partij werd betrokken, blijkt overigens ook uit de stellingname van verwerende partij met betrekking tot de voorziene parkeergarages.

De bestreden beslissing stelt dat door deze parkeergarages in een afzonderlijk volume in te planten, een té grote dynamiek in de achtertuinzone wordt ingebracht.

Voor wat dit aspect betreft, dient verzoekende partij vast te stellen dat andermaal voorbij wordt gegaan aan de door verzoekende partij voorgebrachte voorbeelden waarbij grotere terreinbezettingen werden vergund en daarbij ook nog eens parkeergarages werden voorzien op een soms nog diepere afstand dan deze voorzien in het project van verzoekende partij.

...

8. In de laatste plaats gelden de hiervoor weergegeven kritieken eveneens voor wat betreft het motief dat onvoldoende buitenruimte en terrassen worden voorzien voor de op de verdiepingen gelegen appartementen.

Zoals hiervoor weergegeven, heeft verzoekende partij heel wat voorbeelden uit de omgeving aangereikt waarbij vaak wordt voorzien in een nog grotere terreinbezetting (en derhalve weinig buitenruimte). Deze voorbeelden doen ook blijken dat dergelijke projecten werden vergund, ook al werd voor de op de verdiepingen gelegen appartementen geen terras voorzien.

Opnieuw kan verzoekende partij niet anders dan vaststellen dat verwerende partij deze gegevens en elementen niet in haar beoordeling van de plaatselijke toestand heeft betrokken, maar louter poneert dat “Het ontbreken van een voldoende buitenruimte of dakterras bij alle appartementen op de verdieping komt de kwaliteit van dit ontwerp evenmin ten goede.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

3.1.2. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat artikel 4.3.1., §2 VCRO op de in het geding zijnde vergunningsaanvraag van toepassing is. Voor wat betreft de inhoudelijke aspecten, is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening immers onmiddellijk –vanaf 1 september 2009- van toepassing geworden op de hangende dossiers.

...

Uit de motieven blijkt dat de deputatie oordeelde dat gelet op de kenmerken van het perceel en de aangelanden, de impact van het geplande project op de onmiddellijke omgeving negatief is. Het feit dat er in de omgeving gelijkaardige projecten terug te vinden zijn, kan nooit een voldoende draagkrachtig motief zijn om in weerwil van die bevinding, het project toch toe te staan.

Verzoekende partij toont bovendien niet aan dat de vergelijkbare projecten zich bevinden op percelen met dezelfde typische kenmerken als het betrokken terrein.

Voorts voorziet artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO in de mogelijkheid om bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake ondermeer functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid en niet alleen met de bestaande toestand in de omgeving.

In die zin is ook een evolutie in het beoordelen van vergunningsaanvragen zeker niet uitgesloten.

In casu werd duidelijk gemotiveerd waarom de deputatie van mening is dat er sprake is van overbezetting op het perceel. De weigering van de vergunning werd ingegeven door bezorgdheid om een kwalitatieve inpassing van het project, de ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit en het bewaren van de openheid, kenmerkend voor een landelijke kern.

Het was daarbij niet nodig om in te gaan op de gegevens die verzoekende partij aanbracht omtrent gelijkaardige projecten in de omgeving. Als administratief orgaan, is de deputatie er niet toe gehouden om de middelen die in het beroepsschrift opgeworpen worden te beantwoorden, maar kan zij autonoom de vergunningsaanvraag opnieuw beoordelen.

Uit de motivatie van het bestreden besluit, die door verzoekende partij niet weerlegd wordt, blijkt voldoende duidelijk waarom de deputatie de vergunning geweigerd heeft. De motieven zijn bovendien niet kennelijk onredelijk.

Wat betreft de bouwvrije strook van 3, 2 meter, blijkt uit het bestreden besluit, dat de deputatie van mening is dat een bouwvrije strook van 3, 2 meter in casu onvoldoende is, gelet op het feit dat er leefruimtes op de tweede en derde verdieping voorzien zijn met directe inrijmogelijkheden op de aanpalende percelen en gelet op de situering in een landelijke kern, waar een bepaalde openheid toch kenmerkend is en dus bewaard moet worden. Een volwaardige groenbuffering is bovendien niet mogelijk op dergelijke smalle strook. Voorts stelt de deputatie vast dat de afstand op de verdieping gereduceerd wordt tot 2, 2 meter, terwijl er op de verdieping vele raamopeningen zijn, wat niet getuigt van streven naar een ruimtelijke kwaliteit.

Deze motieven blijken duidelijk, waarheidsgetrouw, in functie van een goede ruimtelijke ordening en toegespitst op dit concrete geval, wat getuigt van een zorgvuldigere besluitvorming dan het blindelings toepassen van een algemene, gebruikelijke afstandsregel. Uit de motieven blijkt duidelijk waarom de deputatie deze gangbare afstand in casu niet geschikt vindt. Ze zijn evenmin kennelijk onredelijk.

Wat betreft het gegeven dat de woning aan de linkerkant gesloopt zou worden, dient opgemerkt te worden dat er nog geen vergunning verleend werd voor de sloop en dat de woning bij het beoordelen van de aanvraag nog steeds bestaande is. Het is voorbarig een project te vergunnen dat afgestemd is op een mogelijks toekomstige situatie.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Artikel 7.5.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening impliceert dan ook dat niet alleen de aanvraag door het College van burgemeester en schepenen via de regels uit het DRO

diende beoordeeld te worden, maar dat zulks ook geldt voor wat betreft de beoordeling van het ingestelde beroep door de Deputatie.

De enige nieuwe regels uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die door de Deputatie mochten worden gehanteerd betroffen dan ook louter de procedurele regels m.b.t. het indienen en de formele behandeling van het beroep.

Immers, het zou niet logisch zijn dat de decreetgever van het college van burgemeester en schepenen zou verlangen om een vergunningsaanvraag volgens de oude beoordelingscriteria te beoordelen, terwijl in beroep diezelfde vergunningsaanvraag volgens nieuwe beoordelingscriteria zou worden behandeld.

Voor de stelling van verwerende partij om op dit dossier al de nieuwe beoordelingscriteria toe te passen – stelling die geen steun vinden in de parlementaire voorbereidingen – kan hoe dan ook geen redelijke verantwoording gevonden worden en het zou dan ook de rechtszekerheid schenden indien die stelling van verwerende partij zou worden gevolgd.

3. De stelling van verwerende partij dat in de bestreden beslissing wel degelijk werd gekeken naar de “elementen van de bestaande, feitelijke toestand” snijdt geen hout. Het enige waar de bestreden beslissing naar kijkt, is de aanpalende bebouwing, met name de buurpercelen.

Dit betekent dat verwerende partij helemaal geen rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving van verdere percelen dan de buurpercelen. Die percelen betreffen nochtans eveneens de “onmiddellijke omgeving”.

De overheid moet immers alle gegevens en elementen die de plaatselijke ordening bepalen, op een gelijke wijze in haar beoordeling betrekken en het is haar niet toegelaten de gegevens uit de onmiddellijke of ruimere omgeving niet mee in haar beoordeling te betrekken.

Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt bovendien dat de overheid bij de beoordeling van de goede ‘plaatselijke’ ordening rekening moet houden met de bestaande feitelijke toestand.

Verwerende partij tracht nog één en ander recht te trekken door te stellen dat verzoekende partij niet zou aantonen dat haar perceel vergelijkbaar is aan de door haar aangehaalde projecten.

Een dergelijke stelling vermag evenwel niet goed te maken dat verwerende partij op geen enkele manier rekening heeft gehouden, laat staan bij haar beoordeling betrokken, met de bestaande feitelijke en onmiddellijke omgeving; omgeving die zoals gesteld niet louter beperkt is tot de buurpercelen.

Bovendien heeft verzoekende partij wel degelijk aangetoond en geargumenteed dat de voorbeelden van vergunde en uitgevoerde projecten uit de buurt wél vergelijkbare projecten betreffen met de gelijkaardige typische kenmerken van het betrokken terrein.

Dat die typische kenmerken van het betrokken terrein niet identiek zijn aan de voorbeelden in de buurt doet daaraan geen afbreuk omdat geen enkel terrein identiek kan zijn. Wat wel telt is dat die typische kenmerken, zoals verzoekende partij ook reeds heeft omschreven in

de toelichting bij het enig middel in het inleidend verzoekschrift in onderhavige procedure voor uw Raad, gelijkaardig en vergelijkbaar zijn.

4. Het argument van verwerende partij dat zij overeenkomstig artikel 4.3.1., § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening rekening mocht houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake ondermeer functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid en niet alleen met de bestaande toestand in de omgeving, kan evenmin aanvaard worden.

Immers, zoals hiervoor reeds werd gesteld, kon verwerende partij enkel beroep doen op de beoordelingscriteria van toepassing vóór 1 september 2009. En zelfs al zou de stelling van verwerende partij m.b.t. de toepasbaarheid van de decretale beoordelingscriteria gevolgd kunnen worden, quod nong, dan nog blijkt niet uit de motieven van de bestreden beslissing waaruit die beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake ondermeer functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid dan wel zouden moeten bestaan.

Verwerende partij stelt daarbij ook dat de weigering van de vergunning “werd ingegeven door bezorgdheid om een kwalitatieve inpassing van het project, de ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit en het bewaren van de openheid, kenmerkend voor een landelijke kern”.

Een dergelijke stelling doet de wenkbrauwen fronsen.

Immers, de door verzoekende partij aangegeven voorbeelden uit de onmiddellijke omgeving geven nu net aan dat de vergunningverlenende overheden (zowel de gemeente zelf, als de verwerende partij voor wat betreft sommige voorbeelden) blijkbaar niet zo bekommerd waren om die landelijke openheid te bewaren en integendeel projecten hebben vergund waarbij de terreinbezetting nog groter was dan in het project van verzoekende partij en in sommige gevallen zelfs een volledige terreinbezetting kennen.

5. Verwerende partij werpt ook op dat de voorziene bouwvrije strook t.o.v. de linkerperceelsgrens niet voldoende is.

Het project van verzoekende partij voorziet t.o.v. de linkerperceelsgrens een bouwvrije afstand van 3,2 m, terwijl de gangbare en gebruikelijke afstand 3 m bedraagt.

De woning gelegen aan de linkerkant van het perceel met huisnummer 124 zal binnen afzienbare tijd gesloopt worden. Immers, een zekere ■■■■■ voorziet op de achterliggende gronden, gelegen in woonuitbreidingsgebied, de inplanting van een omvangrijk complex, bestaande uit een rusthuis, een serviceflatgebouw en een centrum voor kortverblijf. Deze VZW Avondzon verkreeg inmiddels reeds de volgende vergunningen (**stuk 11**):

- Vergunning van 19 augustus 2008 voor de bouw van een rusthuis “Avondzegen” met 28 wooneenheden;
- Vergunning van 23 maart 2009 voor de bouw van een serviceflatgebouw met 45 wooneenheden;
- Vergunning van 7 december 2009 voor de realisatie van een centrum voor kortverblijf met 2 wooneenheden.

Nochtans had verzoekende partij in het kader van haar beroep bij verwerende partij voorbeelden onder de vorm van foto's aangebracht van constructies in de onmiddellijke, dan wel ruimere omgeving waaruit blijkt dat de plaatselijke ordening gekenmerkt wordt door meergezinswoningen met een nog grotere terreinbezetting en waarbij ofwel géén bouwvrije

strook wordt voorzien, ofwel een nog geringere bouwvrije strook dan de gebruikelijke en gangbare afstand van 3 m.

Ook dit element is helemaal niet ter sprake gekomen in de bestreden beslissing.

Verwerende partij stelt daarnaast dat de linkerwoning nog dient gesloopt te worden en nog niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning.

Nochtans werd verzoekende partij door de voornoemde [REDACTED] reeds benaderd m.b.t. het project van hemzelf, alsook m.b.t. de bouw van het rusthuis, het serviceflatgebouw en het centrum voor kortverblijf, waarbij hem wordt voorgesteld om zijn achterliggende stukken grond te verkopen aan de VZW voor de bouw van het complex en hem daarbij een stuk op de plaats van de te slopen woning aan de linkerperceelsgrens wordt toegekend.

Het bouwdoossier van de VZW zou overigens ook al in voorbespreking zijn bij de gemeente, de provinciale diensten en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het is dan ook ondenkbaar dat verwerende partij daarvan onwetend zou zijn, dan wel dergelijke onwetendheid zou pretenderen om het project van verzoekende partij tegen te houden.

6. Verzoekende partij heeft overigens voor het project eveneens voorzien in een gangbare en gebruikelijke gabarietbeheersing van 45°, doch ook daarover rept de bestreden beslissing met geen woord. Verwerende partij walst hierom heen (zonder enige motivering) door te stellen dat de voorziene bouwdiepte van 15 m ertoe leidt dat het project zorgt voor een overbezetting van het terrein en derhalve niet meer verenigbaar is binnen (sic) het bestaande bebouwingsbeeld. Het is voor verzoekende partij dan ook een compleet raadsel wat verwerende partij daarmee wil zeggen. Verzoekende partij kan dan ook niet anders dan vaststellen dat verwerende partij andermaal nalaat om de voorgebrachte voorbeelden die in een nog grotere terreinbezetting voorzien (zie de opgesomde en beschreven voorbeelden onder I. Feiten en antecedenten), in haar beoordeling van de goede plaatselijke ordening te betrekken.

7. Dat de goede plaatselijke ordening niet in de beoordeling van verwerende partij werd betrokken, blijkt overigens ook uit de stellingname van verwerende partij met betrekking tot de voorziene parkeergarages.

De bestreden beslissing stelt dat door deze parkeergarages in een afzonderlijk volume in te planten, een té grote dynamiek in de achtertuintzone wordt ingebracht.

Voor wat dit aspect betreft, dient verzoekende partij vast te stellen dat andermaal voorbij wordt gegaan aan de door verzoekende partij voorgebrachte voorbeelden waarbij grotere terreinbezettingen werden vergund en daarbij ook nog eens parkeergarages werden voorzien op een soms nog diepere afstand dan deze voorzien in het project van verzoekende partij.

Het is voor verzoekende partij dan ook een compleet raadsel waarom voor deze voorbeelden geen al té grote dynamiek in de achtertuintzone wordt gevreesd, terwijl dit wel het geval zou moeten zijn voor het project van verzoekende partij. Nochtans tonen de door verzoekende partij aangebrachte voorbeelden aan dat die dynamiek groter is gezien het aantal vergunde woongelegenheden, terwijl het project van verzoekende partij slechts voorziet in zes woongelegenheden.

*Bovendien ging de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zoals decretaal vereist, vergezeld van een kadastraal plan. In de zeer onmiddellijke omgeving van het terrein van verzoekende partij is reeds een hoge dynamiek aanwezig in de achtertuinzones gelet op de bestaande bebouwingen in die achtertuinzones (zie ook de luchtfoto gevoegd als **stuk 10**).*

Al deze feitelijke gegevens en elementen die de plaatselijke ordening bepalen (en die overigens door verzoekende partij aan verwerende partij werden aangereikt teneinde een volledig beeld van de plaatselijke ordening te verkrijgen) werden op geen enkele wijze in de beoordeling van verwerende partij betrokken.

8. In de laatste plaats gelden de hiervoor weergegeven kritieken eveneens voor wat betreft het motief dat onvoldoende buitenruimte en terrassen worden voorzien voor de op de verdiepingen gelegen appartementen.

Zoals hiervoor weergegeven, heeft verzoekende partij heel wat voorbeelden uit de omgeving aangereikt waarbij vaak wordt voorzien in een nog grotere terreinbezetting (en derhalve weinig buitenruimte). Deze voorbeelden doen ook blijken dat dergelijke projecten werden vergund, ook al werd voor de op de verdiepingen gelegen appartementen geen terras voorzien.

Opnieuw kan verzoekende partij niet anders dan vaststellen dat verwerende partij deze gegevens en elementen niet in haar beoordeling van de plaatselijke toestand heeft betrokken, maar louter poneert dat “Het ontbreken van een voldoende buitenruimte of dakterras bij alle appartementen op de verdieping komt de kwaliteit van dit ontwerp evenmin ten goede.”.

*Slotsom van dit alles is dan ook dat verwerende partij met de bestreden beslissing helemaal geen toetsing heeft doorgevoerd aan de goede ruimtelijke ordening door het merendeel van de plaatselijke ordening buiten haar beoordeling te laten.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Voor het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, bestond ten tijde van de bestreden beslissing geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning.

In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, en moet de overheid deze relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling betrekken.

2.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij in het middel aanvoert, impliceert artikel 7.5.8 VCRO niet dat artikel 4.3.1 VCRO niet van toepassing zou zijn op haar aanvraag.

Uit de overgangsbepalingen van artikel 7.1.1 en 7.5.8, §3 VCRO volgt dat aanvragen, die betekend werden vóór 1 september 2009, behandeld worden overeenkomstig de procedureregelen die

golden voorafgaand aan die datum, maar dat voor het overige de materiële regels, waaronder artikel 4.3.1 VCRO, onmiddellijke werking hebben sinds de inwerkingtreding van de VCRO.

De aanvraag van de verzoekende partij dateert van 7 augustus 2009, terwijl de bestreden beslissing dateert van 4 maart 2010, zodat de aanvraag moest worden beoordeeld met inachtneming van artikel 4.3.1 VCRO.

3.

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

“ ...

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert evenwel niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten of alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.

Het aangevraagde omvat het oprichten van een meergezinswoning met zes appartementen en garages na afbraak van de bestaande bebouwing. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat er sprake is van een ‘overbezetting van het perceel’ en dat het project niet verenigbaar is binnen het ‘bestaande bebouwingsbeeld’.

De verwerende partij motiveert dit onder meer als volgt:

“
...

De bestaande perceelsconfiguratie, een eerder langgerekt en smal perceel, is niet geschikt om de voorgestelde bezetting te dragen, zeker indien de aanvrager de halfopen bouwtypologie wenst te respecteren.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat de bestaande wachtgevel langs de linkerzijde van het eigendom niet wordt afgewerkt en een belemmering kan vormen voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld en de bebouwingsmogelijkheden op het links aanpalende perceel.

Verder is de voorziene bouwvrije strook ontoereikend. Bij de oprichting van dergelijke meergezinswoningen binnen een landelijke kern lijkt het meer aangewezen om een bouwvrije strook te voorzien in evenredigheid tot de kroonlijsthoogte van het gebouw, dit om tegemoet te komen aan het feit dat leefruimtes voorzien worden op de eerste en tweede verdieping met rechtstreekse inkijk op de aanpalende percelen. Een verruiming van de bouwvrije strook zal leiden tot een bepaalde openheid die toch wel kenmerkend is voor dergelijke landelijke kern en op deze manier kan ook bijkomende aandacht besteed worden aan de realisatie van een volwaardige groenbuffering. Op het gelijkvloers bedraagt de afstand tot de perceelsgrens amper 3,2 m en op de verdieping wordt de afstand nog verder gereduceerd tot 2,2 m. Dergelijke beperkte afstand in combinatie met de vele raamopeningen die voorzien worden op de eerste en tweede verdieping is ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar en getuigt niet van het streven naar ruimtelijke kwaliteit. De smalle perceelsbreedte heeft ertoe geleid dat een bouwdiepte van 15 m zowel op het gelijkvloers als op de verdieping noodzakelijk is om de voorgestelde woonkwaliteit te kunnen genereren, enkel ter hoogte van de rechtse perceelsgrens wordt de bouwdiepte over een beperkte breedte beperkt tot 12 m. Om 6 appartementen in dit bouwblok te kunnen voorzien was hierbij de creatie van een derde volwaardige bouwlaag noodzakelijk, enigszins gecamoufleerd door een schijnbedaking. Enkel langs de straatzijde wordt aangesloten op het profiel van het rechts aanpalende gebouw.

...”

Uit deze overwegingen leidt de Raad af dat de verwerende partij de vergunning weigert onder meer omdat de voorziene bouwvrije strook (2,2 m - 3,2 m) ontoereikend wordt geacht. De verzoekende partij betwist niet dat er op de eerste en tweede verdieping leefruimtes worden voorzien van waaruit rechtstreekse inkijk mogelijk is op de aanpalende percelen. Evenmin betwist de verzoekende partij dat een verruiming van de bouwvrije strook zou kunnen leiden tot meer openheid in de landelijke kern en een meer volwaardige groenbuffering.

De verzoekende partij wijst erop dat in de omgeving gelijkaardige gebouwen werden gebouwd, maar toont niet in concreto aan dat de verwerende partij, bij in rechte en in feite gelijke omstandigheden, een stedenbouwkundige vergunning zou hebben verleend.

Door te verwijzen naar de bezettingsgraad, de perceelsconfiguratie, het straatbeeld, de toekomstige bebouwingsmogelijkheden en de woonkwaliteit, heeft de verwerende partij in haar beslissing op voldoende gemotiveerde, zorgvuldige en redelijke wijze uiteengezet waarom zij van oordeel is dat het project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont het foutief of kennelijk onredelijk karakter van de motieven niet aan.

De beoordeling van de verwerende partij dat de bouwvrije strook te beperkt is, volstaat om de beslissing te dragen.

5.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot garages in de achtertuinzone en het gebrek aan voldoende buitenruimte, zijn in het licht van de bovenmelde beoordeling overtuigend. De kritiek van de verzoekende partij op deze overwegingen, kan derhalve niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Deze middelenonderdelen zijn derhalve onontvankelijk.

Het middel is ongegrond.

B. Ambtshalve middel

In het tussenarrest met nummer A/2011/0008 van 9 februari 2011 roept de Raad ambtshalve de eventuele schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Standpunt van de partijen

1.

In haar aanvullende nota zet de verzoekende partij uiteen als volgt:

“ ...

Wanneer de bestreden beslissing naast het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gelegd, dan blijkt uit een vergelijking van beide teksten dat een overgroot tekstgedeelte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (met uitzondering van de consideransen) integraal werd overgenomen in de bestreden beslissing.

Die werkwijze laat verzoekende partij evenwel niet toe om na te gaan of die overname de eigen visie van verwerende partij betreft, dan wel de loutere overname zonder meer is van het verslag van de provinciale ambtenaar in welk geval verzoekende partij nog steeds niet in staat is om na te gaan waarom dit verslag in de ogen van verwerende partij diende te worden gevolgd.

...

*De omstandigheid dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen, volstaat niet om het voorgaande te ontkrachten, temeer daar de Oost-Vlaamse provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de praktijk heeft ontwikkeld (gebaseerd op een provinciaal reglement) om zijn verslag pas af te werken **na** de hoorzitting (in casu dateert het verslag van 1 maart 2010, terwijl de hoorzitting op 23 februari 2010 werd gehouden) en aan beroepsindienende partijen expliciet weigert om kopie van het verslag vóór de hoorzitting te verstrekken, waardoor die hoorzitting in de praktijk meer op een schertsvertoning lijkt gezien de beroepsindienende partij niet gebeurlijk de standpunten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter hoorzitting kan weerleggen of ontkrachten.*

...

In het geval van de Deputatie dient deze dus overeenkomstig artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen een eigen oordeel (beoordeling) te vormen over de aanvraag (m.n. het beroep) en dit ook met zoveel woorden te laten blijken in de beslissing.

In het geval de Deputatie nalaat om van een eigen beoordeling te laten blijken, staat dit gelijk met het ontbreken van zo'n eigen beoordeling, wat meteen de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel met zich meebrengt.

Zo oordeelde de Raad van State ook dat een beoordeling in tweede aanleg impliceert dat diegene die het beroep of bezwaar heeft ingediend, er aanspraak kan op maken dat aan zijn zaak een tweede onderzoek wordt gewijd, dat logischerwijze moet resulteren in een, ten aanzien van de eerst genomen beslissing, al dan niet bevestigende eindbeslissing, die op haar beurt gesteund moet zijn op afdoende, dit wil zeggen zowel in feite als in rechte aanvaardbare motieven. Slechts alzo wordt aannemelijk gemaakt dat de betrokken zaak procedureel en inhoudelijk de aandacht heeft gekregen die ze op grond van de regelgeving ter zake verdient.

...

2.

De verwerende partij heeft geen aanvullende nota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste onderdeel van het ambtshalve middel voert een schending aan van een formele motiveringsplicht nu in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de feitelijke en juridische overwegingen niet werden opgenomen in de bestreden beslissing. Op die wijze kan uit de bestreden beslissing niet afgeleid worden of het verslag al dan niet werd gevolgd. De ingeroepen schendingen raken niet de openbare orde en kunnen door de Raad niet ambtshalve worden ingeroepen.

2.

Het tweede onderdeel van het ambtshalve middel roept de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel nu uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden of de verwerende partij op een zorgvuldige wijze tot de bestreden beslissing is gekomen.

De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening raakt, overeenkomstig artikel 4.8.3, §2 VCRO de openbare orde en kan dan ook ambtshalve door de Raad worden opgeworpen en onderzocht. De loutere schending van de formele zorgvuldigheidsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur in de mate dat deze enkel betrekking heeft op een vormgebrek, met name het niet vermelden van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of het opnemen van de concluderende bevindingen van het advies, raakt daarentegen niet de openbare orde. Hetzelfde geldt voor de loutere schending van de materiële motiveringsplicht, in de mate dat niet wordt aangetoond noch aannemelijk gemaakt dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft getoetst. De schending van deze beginselen kan in de aangegeven mate dan ook niet ambtshalve worden ingeroepen.

3.

Wat de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid betreft van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening, is reeds bij de bespreking van het door de verzoekende partij enig aangevoerde middel gebleken dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Het ingeroepen ambtshalve middel is dan ook niet ontvankelijk, noch gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER