

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0817  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0825-A

Verzoekende partij	de gemeente <b>JABBEKE</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, met kantoor te 8490 Jabbeke, Dorpsstraat 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de bvba <b>GEDAN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 23 januari 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 8490 Jabbeke, Dorpsstraat 38/40, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0926L, 0926N en 0929F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 april 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Sander KAÏRET, die *loco* advocaat Katia BOUVE voor de tussenkomende partij verschijnt, is gehoord.

De verzoekende en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

De tussenkomende partij dient op 28 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning van twintig wooneenheden na het slopen van de bestaande bebouwing op een terrein aan de Dorpsstraat 38/40.

De bouwplaats, op de hoek van de Dorpsstraat met de Zwanestraat, ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 30 oktober 2016 tot en met 28 november 2016 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 december 2016 gunstig:

“ ...

*Ten aanzien van het perceel is er geen bijzonder plan van aanleg (BPA), een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) of een verkaveling van toepassing. Aangezien de aanvraag gelegen is in een woongebied, gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook de bepalingen zoals beschreven in de omzendbrief d.d. 8-07-1997 (...), gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn van toepassing.*

*Daarnaast heeft de gemeente Jabbeke in zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een visie vooropgesteld om in de driehoek Dorpsstraat, C. Permekelaan en Gistelsteenweg, meergezinswoningen toe te staan mits het ruimtelijk verantwoord is en inpasbaar is in de omgeving. Er werd geopteerd om maximum 2 bouwlagen en een benut zadeldak toe te staan. Duplexen kunnen niet aanvaard worden. In de omgeving zijn er reeds meergezinswoningen aanwezig en zijn er nog een aantal aanvragen lopende. Er kan dus gesteld worden dat het principe van een meergezinswoning verenigbaar en aanvaardbaar is in de omgeving.*

*Het project is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het vigerend gewestplan. Het voorstel voldoet qua vormgeving, architectuur, materiaalkeuze, afmetingen en inplanting aan voormelde voorschriften en het is hierdoor verenigbaar met zijn omgeving. Het is opgevat conform de gebruikelijke technische-stedenbouwkundige normen.*

*Het ontwerp is in overeenstemming wat betreft gebouwentypologie, bouwhoogte, gabarieten, ... met de bebouwing in de nabij en ruimere omgeving. Het ontwerp sluit op een verantwoord manier aan bij de rechter bebouwing in de Dorpsstraat. Het bouwen tot*

*tegen de linkerperceelsgrens in de Zwanestraat is verantwoord gelet op de aanwezigheid van een toegang tot het naburige parkeergebouw. Het ontwerp past bijgevolg in het bestaand bebouwingsweefsel en het houdt rekening met de bestaande plaatselijke ordening. Er wordt verder geen afbreuk gedaan aan de waarden van de omgeving. De terreinbezetting is aanvaardbaar en de verhouding bebouwd versus onbebouwd is in evenwicht. Er zijn 30 parkeermogelijkheden op het eigen terrein (18 ondergronds en 12 bovengronds) voor 20 woongelegenheden hetgeen voldoet aan de normen die worden opgelegd door het college. De ontsluiting voor wagens gebeurt via de zijstraat (Zwanestraat), hetgeen de meest verantwoorde en veilige plaats is.*

*De woongelegenheden met bijhorende terrassen zijn voldoende ruim waardoor een voldoende woonkwaliteit kan gegarandeerd worden.*

*Gelet op het besluit van de gemeenteraad dd. 5-12-2016 waarbij goedkeuring werd verleend voor een overname van ongeveer 5m<sup>2</sup> grond langs de Dorpstraat en ongeveer 35 m<sup>2</sup> grond langs de Zwanestraat doordat de nieuwbouw langs de beide straten verder van de wegverharding wordt ingeplant. Op die manier ontstaat er een breder voetpad hetgeen een serieuze verbetering inhoudt ten aanzien van de huidige toestand.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies dat werd ontvangen van de Nieuwe Polder van Blankenberge mits voorwaarden.*

*Gelet op het gunstig advies van de brandweer mits naleving van en aantal voorwaarden.*

*Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek waarbij er geen bezwaren werden ingediend.*

*Gelet op de bestaande toestand van bebouwing en verhardingen, wordt verder geen afbreuk gedaan aan de waarden van de omgeving.*

*Het ontwerp is bestaanbaar met de goed ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het voorstel is stedenbouwkundig aanvaardbaar en is integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke weigert op 23 januari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert:

*“ ...*

*8.1. De schaal van het project is niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. De gevel voorziet twee bouwlagen, maar in het dak is door de verschillende dakuitbouwen nog een volwaardige derde woonlaag voorzien. De Dorpsstraat wordt op die plaats getypeerd door gebouwen met 2 bouwlagen onder een hellend dak en de Zwanestraat door gebouwen met één bouwlaag onder hellend dak, zodat een derde bouwlaag, verwerkt in de dakverdieping niet aansluit bij de naastliggende gebouwen.*

*De nokhoogtes variëren tussen 10,75m en 12 m. Dergelijke bouwhoogte is in verhouding tot het beperkte breedteprofiel van de Zwanestraat niet aanvaardbaar.*

*Daarnaast zijn ook bouwdieptes op de verdiepingen tot wel 16,60 m te uitgebreid.*

*Een project met dergelijke omvang is op deze plaats dan ook niet in overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand.*

*8.2. Omtrent het ruimtegebruik dient te worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving een V/T van 1,2 als aanvaardbaar kan worden aanzien. In casu lijkt de V/T ongeveer 2 te zijn, hetgeen ruimschoots hoger is. De statistische gegevens bij de stedenbouwkundige aanvraag zijn op dat vlak eerder onduidelijk en vermoedelijk ook niet correct, zodat het onmogelijk is om dit precies na te gaan.*

*Het projectgebied wordt quasi volledig verhard. Enkel de appartementen 1 tot en met 3 beschikken over een private tuin (samen 47m<sup>2</sup>). Er wordt geen gemeenschappelijk groen (tuin) voorzien. 7 van de 12 parkeerplaatsen worden in ‘grastegels’ aangelegd. Hoewel dit*

*waterdoorlatend is, is ook dit echter een vorm van verharding, zodat dit niet kan worden meegerekend als onverharde zone. Het ruimtegebruik is niet aanvaardbaar. Het is aangewezen om de verharding te beperken tot 80 à 85% en de bebouwing tot 40 à 50%.*

*8.3. Ook op het vlak van visueel-vormelijke aspecten kunnen opmerkingen geformuleerd worden. Zo wordt het linkergedeelte van de meergezinswoning aan de zijde van de Zwanestraat op palen gebouwd en zijn er slechts woongelegenheden op de 1e verdieping en de dakverdieping. Op het gelijkvloers - onder de meergezinswoning en tussen de palen - wordt een klein gebouw met traphal en lift voorzien met errond grijze betonstraatstenen waarop een 5-tal parkeerplaatsen worden ingetekend. Het niet voorzien van een volwaardige bouwlaag op het gelijkvloers, getuigt van een slechte gevelafwerking en is niet passend in het straatbeeld. Bijkomend dient nog gewezen te worden op het onroerend erfgoed aan de overzijde van de Dorpsstraat, waarmee de aanvrager (...) klaarblijkelijk geen rekening heeft gehouden. Het project mag geenszins afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van gebouwen in de nabije omgeving.*

*8.4. Verder rijzen er vragen omtrent de kwaliteit van de indeling van de meergezinswoning in 20 woongelegenheden. Het voorzien van badkamers zonder buitenlicht, slaapkamers aan de straatzijde, leefruimtes die zich achter deze slaapkamers bevinden en aldus donkere ruimtes zullen zijn, terrassen palend aan het voetpad... getuigt allerminst van een kwalitatieve indeling van de meergezinswoning. De densiteit van het project is in het algemeen veel te hoog.*

*8.5. In de huidige toestand is er sprake van 3 woongelegenheden in het projectgebied. Het voorzien van 17 bijkomende woongelegenheden zal ongetwijfeld effecten hebben op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving van het project, temeer nu dit project zich in de dorpskern Jabbeke vindt.*

*De ontsluiting van de 30 parkeerplaatsen gebeurt volledig via de smalle Zwanestraat, waar tweerichtingsverkeer is toegelaten, maar kruisend verkeer onmogelijk is. Ook rijzen er vragen omtrent de inplanting van de bovengrondse parkeerplaatsen. Enerzijds wordt hierdoor volledig beslag gelegd op het binnenplein, terwijl hier beter voor een kwalitatievere groene inrichting dient gekozen te worden, en anderzijds rijst er ook een veiligheidsprobleem bij de twee parkeerplaatsen die zich voor het gebouw met traphal en lift bevinden tussen de steunpilaren van het gebouw. Deze twee parkeerplaatsen sluiten namelijk onmiddellijk aan op het voetpad en brengen de veiligheid van trage weggebruikers in gedrang.*

*8.6. Bijgevolg is de aanvraag dan ook onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening  
...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 april 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

*“ ...*

**4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*(...)*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013). Er is een regenwaterput van 10.000 liter met*

een operationele pompinstallatie en een infiltratievoorziening van 28.000 liter voorzien, die vervolgens aangesloten is op de openbare riolering.

Het advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge verleent voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarde op: "Het totaal van de verharde oppervlaktes (daken en verharding) van het project dient gecompenseerd te worden door een buffer-/infiltratievoorziening volgens de norm van 330m<sup>3</sup> buffer/ha verharding, in casu 38,7m<sup>3</sup>, die geledigd wordt met een ledigingsdebiet van max. 10l/sec/ha verharding. Een voorstel met buis met een doorsnede van 110 mm wordt ook aanvaard. Het volume tussen de vertraagde afvoer en de overloop is het volume dat als buffer beschouwd kan worden."

Op heden wordt niet aangetoond dat het ontwerp voldoet aan deze gewestelijke verordening.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied maar voldoet niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat de impact op de waterhuishouding op heden niet onbestaand of verwaarloosbaar is.

#### 4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

[...]

Zicht op de ontworpen meergezinswoning (bron: plan 6/7)

Ingevolge artikel 4.3.1 §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en kan er tevens rekening worden gehouden met een aantal aspecten zoals "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".

##### *Functionele inpasbaarheid*

De aanvraag ligt in het hart van Jabbeke. De Dorpsstraat kenmerkt zich hoofdzakelijk door handels- en horecazaken, één- en meergezinswoningen. Langs de Zwanestraat staan enkel ééngezinswoningen en is de toerit tot de parkeerplaatsen van de meergezinswoning genaamd Jatbecha die zich situeert langs de Dorpsstraat. Op de 3 kadastrale percelen bevond zich zowel een woon- als een handelsfunctie. De aanpalende bebouwing kent naast een woonfunctie ook een dienstverlenende functie.

Het is een stedelijke omgeving waardoor het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, evenwel dient voldoende rekening worden gehouden met de aanpalende en mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden.

[...]

Zicht op het project Jatbecha, grenst bijna aan de ontworpen site (bron foto plaatsbezoek 28.03.2017)

[...]

Zicht op een gelijkaardig project Azalea (...)

##### *Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen*

De aanpalende bebouwing bestaat eveneens uit 2 bouwlagen met hellende dakvorm. De kroonlijst- en nokhoogte worden gevolgd van de aanpalende bebouwing van de

*Dorpsstraat. De bebouwing langsheen de Zwanenstraat is veel kleinschaliger en bestaat voornamelijk uit 1 bouwlaag met hellende dakvorm. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt is een nokhoogte variërend van 10,75m en 12m te hoog voor dit smal straatprofiel. Ook over de bouwdiepte van 16,6m op de verdieping kunnen vragen gesteld worden, dergelijke bouwdiepte is te diep. In het beroepsschrift wordt weerlegd dat in de nabije omgeving meerdere meergezinswoningen staan die een gelijkaardige bouwdiepte hebben. Evenwel dient opgemerkt dat de Zwanestraat zich typeert door een erg smal straatprofiel en de aanpalende bebouwing in de Dorpsstraat zich kenmerkt door een bouwdiepte van 10m. Bovendien bedraagt volgens het inplantingsplan de bouwdiepte van de meergezinswoning Jatbecha slechts 14,5m.*

*Het gebouw straalt dezelfde architectuur uit als de recent gebouwde meergezinswoning (residentie Azalea – zie beeld hierboven) in de Stationsstraat. Het voorziene materiaalgebruik past in de omgeving.*

*Het college van burgemeester en schepenen is de mening toegedaan dat het niet voorzien van een volwaardige bouwlaag op het gelijkvloers getuigt van een slechte gevelafwerking. Evenwel kan dit standpunt niet gevolgd worden. Aangezien het straatprofiel erg smal is en het gebouw als het ware deels op pilotis staat zou dit wel kunnen betekenen dat er meer ruimte ontstaat voor een private kwalitatieve binnenruimte met een openbaar karakter, waardoor de straat visueel ruimer lijkt. Op heden wordt deze ruimte jammer genoeg louter ingericht met parkeerplaatsen.*

*Drie van de 20 appartementen beschikken over een tuintje, de overige woonentiteiten hebben weliswaar een terrasje doch ware het aangewezen dat er een gemeenschappelijke buitenruimte bestaat.*

*De woongelegenheden zijn voldoende kwalitatief en beschikken over een al dan niet verharde buitenruimte. Het aandeel onverharde ruimte is heel miniem, volgens het inplantingsplan blijkt dat slechts 59m<sup>2</sup> onverhard is, 172m<sup>2</sup> is half verhard (grastegels) en de overige ruimte is verhard. Het ware aangewezen dat het aandeel verharding, bebouwde ruimte beperkt wordt en meer ruimte ontstaat voor kwalitatieve buitenruimte.*

#### *Bouwdichtheid*

*De bouwdichtheid van de huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing. Er worden 20 appartementen voorzien op dit perceel, dit betekent een toename van de dichtheid. Gelet op het bestaand gabariet in Zwanestraat ware het aangewezen dat de bouwhoogte en de bouwdiepte meer beperkt worden.*

#### *Mobiliteitsimpact - Hinderaspecten*

*Het ontwerp voorziet de bouw van 20 woonentiteiten met 30 autostandplaatsen, waarvan 18 ondergronds, die ontsluiten op de Zwanestraat. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waardoor de parkeerdruk op het openbaar domein niet zal toenemen. Het is positief dat er een gemeenschappelijke in- en uitrit bestaat, waardoor er minder conflictsituaties kunnen ontstaan en de verkeersveiligheid gegarandeerd blijft. Er zijn slechts 2 parkeerplaatsen die rechtstreeks toegang geven op de Zwanestraat. Zoals hierboven al gesuggereerd ware het aangewezen dat er meer ruimte ontstaat voor kwalitatieve buitenruimte, zodat het niet aangewezen is dat deze parkeerplaatsen rechtstreeks ontsluiten op de rijweg.*

*Evenwel dient opgemerkt dat de toegangsstraat, zijnde de Zwanenstraat erg smal is. Op heden is deze straat ook al de toegangsweg voor de 35 parkeerplaatsen van de residentie*

*Jatbecha. De vraag dient dan ook gesteld of het opportuun is om tweerichtingsverkeer in deze straat te behouden, kan er niet geopteerd worden voor eenrichtingsverkeer?*

*Ondertussen keurde de gemeenteraad de kosteloze overdracht goed van ca. 5m<sup>2</sup> grond langs de Dorpsstraat en ca. 35m<sup>2</sup> grond langs de Zwanestraat. Deze overdracht is erg positief waardoor meer openbaar domein ontstaat.*

*Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, doch huidig ontwerp overschrijdt de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande omgeving. Het ware aangewezen dat de aanvrager rekening houdt met de opmerkingen en een nieuw dossier in eerste aanleg indient.*

*...*

Na de hoorzitting van 2 mei 2017 beslist de verwerende partij op 8 juni 2017 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (...) gelegen in een woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming voor zover de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad (...).*

*(...)*

*Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (...) is de aanvraag buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.*

*Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). Er is een regenwaterput van 10.000 liter met een operationele pompinstallatie en een infiltratievoorziening van 28.000 liter voorzien, die vervolgens aangesloten is op de openbare riolering.*

*Het advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge verleent voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarde op:*

*“Het totaal van de verharde oppervlaktes (daken en verharding) van het project dient gecompenseerd te worden door een buffer-/infiltratievoorziening volgens de norm van 330m<sup>3</sup> buffer/ha verharding, in casu 38,7m<sup>3</sup>, die geledigd wordt met een ledigingsdebiet van max. 10l/sec/ha verharding. Een voorstel met buis met een doorsnede van 110 mm wordt ook aanvaard. Het volume tussen de vertraagde afvoer en de overloop is het volume dat als buffer beschouwd kan worden.”*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat er op heden niet voldaan wordt aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De aanvrager bezorgt op de hoorzitting een aangepast plan 2/7 waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarde van de Nieuwe Polder van Blankenberge. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding te verwachten zijn.*

*Deze planaanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*(...)*

*De aanpassing komt tegemoet aan het advies van de Nieuwe Polder en staat in voor een goede waterhuishouding en schaadt de rechten van derden dan ook niet.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*[...]*

*Zicht op de ontworpen meergezinswoning (bron: plan 6/7)*

*Ingevolge artikel 4.3.1 §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er tevens rekening worden gehouden met een aantal aspecten zoals “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”.*

### *Functionele inpasbaarheid*

*De aanvraag ligt in het hart van Jabbeke. De Dorpsstraat kenmerkt zich hoofdzakelijk door handels- en horecazaken, één- en meergezinswoningen. Langsheen de Zwanestraat staan enkel ééngezinswoningen en is de toerit tot de parkeerplaatsen van de meergezinswoning genaamd Jatbecha die zich situeert langsheen de Dorpsstraat. Op de 3 kadastrale percelen bevond zich zowel een woon- als een handelsfunctie. De aanpalende bebouwing kent naast een woonfunctie ook een dienstverlenende functie.*

*Het is een stedelijke omgeving waardoor het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, evenwel dient voldoende rekening worden gehouden met de aanpalende en mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden.*

### *Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen*

*De aanpalende bebouwing bestaat eveneens uit 2 bouwlagen met hellende dakvorm. De kroonlijst- en nokhoogte worden gevolgd van de aanpalende bebouwing van de Dorpsstraat. De bebouwing langsheen de Zwanestraat is veel kleinschaliger en bestaat voornamelijk uit 1 bouwlaag met hellende dakvorm.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar maakt de opmerking dat de bouwhoogte en bouwdiepte teveel is voor de Zwanestraat. De deputatie kan dit niet volgen. De hoogte van 10 tot 12m is aanvaardbaar in deze omgeving, er zijn nog dergelijke gebouwen aanwezige. Op nog andere plaatsen in de onmiddellijke omgeving is er eveneens een bouwdiepte van 16m op de verdieping. De deputatie meent dan ook dat dit aanvaardbaar is. Dit voornamelijk omdat er geen hinder wordt veroorzaakt naar de omgeving en dat de rechterbuur zelfs de plannen voor akkoord heeft ondertekend. Eventuele minimale hinder kan enkel veroorzaakt worden naar deze buur aangezien de rest garages zijn.*

*Het gebouw straalt dezelfde architectuur uit als de recent gebouwde meergezinswoning in de Stationsstraat. Het voorziene materiaalgebruik past in de omgeving.*

*Het college van burgemeester en schepenen is de mening toegedaan dat het niet voorzien van een volwaardige bouwlaag op het gelijkvloers getuigt van een slechte gevelafwerking. Evenwel kan dit standpunt niet gevolgd worden. Aangezien het straatprofiel erg smal is en het gebouw als het ware deels op pilotis staat zou dit wel kunnen betekenen dat er meer*



*ruimte ontstaat voor een private kwalitatieve binnenruimte met een openbaar karakter, waardoor de straat visueel ruimer lijkt.*

*Drie van de 20 appartementen beschikken over een tuintje, de overige woonentiteiten hebben een terrasje. De woongelegenheden zijn voldoende kwalitatief en beschikken over een al dan niet verharde buitenruimte. Het aandeel onverharde ruimte is heel miniem, volgens het inplantingsplan blijkt dat slechts 59m<sup>2</sup> onverhard is, 172m<sup>2</sup> is half verhard (grastegels) en de overige ruimte is verhard.*

#### *Bouwdichtheid*

*De bouwdichtheid van de huidige aanvraag is hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing maar de deputatie acht dit, gelet op de recente aanbouw van meergezinswoningen, aanvaardbaar.*

#### *Mobiliteitsimpact - Hinderaspecten*

*Het ontwerp voorziet de bouw van 20 woonentiteiten met 30 autostandplaatsen, waarvan 18 ondergronds, die ontsluiten op de Zwanestraat. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waardoor de parkeerdruk op het openbaar domein niet zal toenemen. Het is positief dat er een gemeenschappelijke in- en uitrit bestaat, waardoor er minder conflictsituaties kunnen ontstaan en de verkeersveiligheid gegarandeerd blijft. Er zijn slechts 2 parkeerplaatsen die rechtstreeks toegang geven op de Zwanestraat.*

*Evenwel dient opgemerkt dat de toegangsstraat, zijnde de Zwanestraat erg smal is. Ondertussen keurde de gemeenteraad de kosteloze overdracht goed van ca. 5m<sup>2</sup> grond langs de Dorpsstraat en ca. 35m<sup>2</sup> grond langs de Zwanestraat. Deze overdracht is erg positief waardoor meer openbaar domein ontstaat.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partij de gemeente Jabbeke is, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen. De gemeente moet aantonen dat zij hinder ondervindt door de bestreden beslissing, in het bijzonder dat de afgegeven vergunning indruist tegen het gemeentelijk beleid.

Onder de rubriek van de ontvankelijkheid in het verzoekschrift wordt evenwel de verzoekende partij als het vergunningverlenend bestuursorgaan aangeduid. De verwerende partij werpt op dat niet de gemeente zelf, maar wel het college van burgemeester en schepenen het vergunningverlenend

bestuursorgaan is. De verzoekende partij is de gemeente en zij moet aantonen op welke wijze de bestreden beslissing de uitvoering van het gemeentelijk beleid verhindert of belemmert. Dat kan niet worden teruggevonden in de beslissing, zodat de verwerende partij zich niet kan verweren.

2.

De tussenkomenende partij werpt een gelijkaardige exceptie van niet-ontvankelijkheid op:

“ ...

3. Artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO, zoals vigerend op het ogenblik van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door verzoekende partij op 23 januari 2017, luidt als volgt: (...)

4. Ten deze moet vastgesteld worden dat de gemeente JABBEKE zich manifesteert als zijnde procespartij/verzoekende partij in onderhavige procedure. De vraag stelt zich alsdan of “de gemeente JABBEKE” een “bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan” is in de zin van de hierboven weergegeven decretale bepaling. Uit de hiernavolgende uitzetting zal blijken dat dit niet het geval, en dat de hiervoor geformuleerde rechtsvraag ontkennend dient te worden beantwoord.

4.1 In eerste instantie moet erop gewezen worden dat wanneer een gemeente of een stad als procespartij optreedt, zij op grond van artikel 57, §3, 9° Gemeentedecreet in samenlezing met artikel 93 Gemeentedecreet in de procedure wordt vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen – hetgeen ten deze het geval is (zie stuk 4 verzoekende partij). Evenwel, kan ook het College van Burgemeester en Schepenen zelf als procespartij optreden in een procedure voor Uw Raad.

4.2 In tweede instantie moet erop worden gewezen dat wanneer in eerste aanleg een beslissing werd genomen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van een reguliere administratieve procedure, het nemen van deze beslissing op grond van artikel 4.7.12 VCRO uitdrukkelijk wordt toevertrouwd aan het College van Burgemeester en Schepenen, en dus niet gemeente of stad dewelke wettelijk vertegenwoordigd wordt door dit College (zie zeer expliciet: RvVb 23 juli 2012, met nr. A/2012/0287). Het is dan ook het College van Burgemeester en Schepenen dat in het voorkomend geval moet worden beschouwd als “bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan” en als belanghebbende wordt beschouwd in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

Er kan in dit verband naar de navolgende duidelijke rechtspraak van Uw Raad worden verwezen in een arrest van 7 december 2011:

(...)

In een arrest van 23 maart 2011 had Uw Raad reeds in dezelfde zin geoordeeld ten aanzien van een vernietigingsberoep ingesteld door de stad DENDERMONDE, met name:

(...)

Het feit dat het College van Burgemeester en Schepenen op zich geen rechtspersoonlijkheid heeft, doet hieraan geen afbreuk (RvVb 23 maart 2011, nr. A/2011/0032). Wordt het beroep in voorkomend geval ingediend door de gemeente of de stad – zoals in casu – , en zich hierbij steunend op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO, dan moet het beroep als onontvankelijk worden afgewezen bij gebrek aan het rechtens vereist belang (zie ook in dit verband: RvVb 16 november 2011, met nr. A/2011/166 en RvVb 29 september 2010, met nr. A/2010/0031)

*Er dient dan ook besloten te worden dat een gemeente of stad, zoals vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen geen “bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan” is in de zin van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO.*

*5. Volledigheidshalve laat tussenkomende partij gelden dat een gemeente of een stad alsnog de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan aanvechten voor zover zij haar belang put uit artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, en in het kader van haar verzoekschrift aantoonst dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse nadelen of hinder kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.*

*6. In casu dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij zich bij haar belang uitsluitend beroept op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO, waardoor zij de perken van onderhavige procedure heeft uitgezet in haar verzoekschrift en zij hiervan niet meer kan afwijken.*

*7. Los van het bovenstaande dient geheel pertinent te worden opgemerkt dat de zienswijze van verzoekende partij, zoals zij deze verwoordt in haar verzoekschrift, in strijd is met haar eigen gemeentelijk ruimtelijke structuurplan. In het GRS wordt een visie vooropgesteld om in de driehoek Dorpsstraat, Constant Permekelaan en Gistelsesteenweg meer gezinswoningen toe te staan mits het ruimtelijk verantwoord is en inpasbaar is in de omgeving. De Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar verwoordde het als volgt in zijn gunstig advies:*

*“Daarnaast heeft de gemeente Jabbeke in zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een visie vooropgesteld om in de driehoek Dorpsstraat, C. Permekelaan en Gistelsesteenweg, meer gezinswoningen toe te staan mits het ruimtelijk verantwoord is en in de omgeving” (zie stuk 7)*

*Tussenkomende partij legt in dit verband een uittreksel voor van het tijdschrift STEPS waarin een advertentie is opgenomen van RESIDENTIE HOVE VLAENDREN langs de Gistelsesteenweg 385 (vroegere sigarenfabriek Hendrik Bogaert) (zie stuk 11): (centrale deel 4 bouwlagen over +/- 25 meter lengte en nokhoogte van 13,60 meter); voor dit project werd de vergunning rechtstreeks door het CBS afgeleverd zodat er dient vanuit gegaan te worden dat het CBS van oordeel was dat dit project kadert in het hierboven vermelde stedenbouwkundig beleid. Het lijkt erop dat verzoekende partij met “twee maten en twee gewichten” werkt bij de beoordeling van meer gezinswoningprojecten.*

*...*

4.

De verzoekende partij wijst in haar wederantwoordnota als repliek op de exceptie naar rechtspraak van de Raad waaruit blijkt dat ook een gemeente, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, als belanghebbende verzoekende partij aanvaard wordt. Zij citeert uit arresten om daarvan te overtuigen. Naar analogie daarvan kan er worden vastgesteld dat de verzoekende partij over het vereiste belang beschikt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.1.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de gemeente Jabbeke als publiekrechtelijke rechtspersoon zich als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, in zijn toepasselijke versie, aandient. Het zou van onaanvaardbaar formalisme getuigen om het verzoekschrift onontvankelijk te verklaren omdat de gemeente daarbij artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO als grondslag aanhaalt. De verzoekende partij is niet verplicht om expliciet aan te duiden op welke rechtsgrond zij zich als

belanghebbende beroept. Er wordt niet aangenomen dat de onjuiste aanduiding van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO als rechtsgrond de verwerende en de tussenkomenende partij in hun rechten van verdediging geschaad heeft.

Een gemeente beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO over het vereiste belang wanneer zij tegen een vergunningsbeslissing opkomt om haar stedenbouwkundig of planologisch beleid te verdedigen. Het betoog in het verzoekschrift geeft daar blijk van. De weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg van het college van burgemeester en schepenen, tot nader order een orgaan van de gemeente Jabbeke, getuigt daar ook van.

De tussenkomenende partij wordt niet gevolgd waar zij op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aanvoert dat de zienswijze van de verzoekende partij in strijd is met de visie in haar eigen gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om in de driehoek Dorpsstraat, C. Permekelaan en Gistelsesteenweg meergezinswoningen toe te staan als dat ruimtelijk verantwoord en inpasbaar in de omgeving is. De verzoekende partij stelt ter discussie dat de aanvraag ruimtelijk verantwoord en inpasbaar in de omgeving is. De beoordeling daarvan is geen soevereine zaak van de tussenkomenende partij of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De verwijzing naar het bouwproject aan de Gistelsesteenweg 385 is evenmin dienstig om de verzoekende partij het belang bij het beroep te ontfangen.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De vordering is tijdig en regelmatig ingediend.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Na een uiteenzetting van de geschonden geachte rechtsregels en –beginselen, stelt de verzoekende partij:

“ ...

*14. Vooreerst wordt zowel door provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als door de Verwerende partij benadrukt dat het oprichten van een meergezinswoning in een stedelijke omgeving te verantwoorden valt, indien rekening wordt gehouden met de aanpalende gebouwen en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.*

*De Verzoekende partij deelt deze mening, maar oordeelde net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat het huidig ontwerp, voorwerp van de aanvraag, deze ruimtelijke draagkracht overschrijdt en te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving. (...)*

15. Ten tweede is de motivering van belang omtrent de schaal en het ruimtegebruik.

*Wat de schaal betreft, stelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag: (...)*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent dat de bouwhoogte in de Zwanestraat aldus te hoog is ten opzichte van het smal straatprofiel en de bouwdiepte op de verdieping te diep. Om haar standpunt te staven, verwijst de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing in de Dorpsstraat en naar deze van de meergezinswoning Jatbecha, verderop in de Dorpsstraat.*

*De Verwerende partij beperkte zich in haar beslissing slechts tot het louter tegenspreken van deze gegevens en stelde:*

*(...)*

*De Verwerende partij acht de bouwdiepte en bouwhoogte aldus aanvaardbaar, maar laat na om zorgvuldig en in concreto te motiveren. De vermelding dat er 'nog dergelijke gebouwen aanwezig' zijn met dergelijke bouwhoogte en er 'op nog andere plaatsen in de onmiddellijke omgeving' eveneens een bouwdiepte van 16 m op de verdieping wordt gehanteerd is te algemeen. Er worden namelijk geen concrete voorbeelden opgesomd. Dit is ook niet mogelijk, aangezien er zich in de onmiddellijke omgeving geen dergelijke gebouwen bevinden. Bovendien kan de loutere verwijzing naar dergelijke gebouwen niet op zich volstaan als motivering. De Verwerende partij dient nog steeds zelf te onderzoeken of dergelijke schaal op die plaats mogelijk is (zo is de bouwdiepte op de verdieping langs de Zwanestraat ook slechts 16 m en komt de achterbouwlijn op slechts 0,60 m van de achterkavelgrens).*

*De vermelding van de Verwerende partij dat er geen hinder zou veroorzaakt worden naar de omgeving, hetgeen bovendien niet zonder meer kan afgeleid worden uit het gegeven dat er geen bezwaren werden ingediend, is evenmin een voldoende motivering om te oordelen dat de schaal van het project aanvaardbaar zou zijn.*

*De Verwerende partij heeft nagelaten om een eigen onderzoek en feitenvinding te doen en haar andersluidende beoordeling hierop te motiveren. De opgenomen motivering is zeer algemeen en houdt een loutere ontkenning in van het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Wat het ruimtegebruik betreft, stelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag:*

*(...)*

*Net als Verzoekende partij, benadrukt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aldus het beperkte gedeelte onverharde ruimte (59 m<sup>2</sup> van 1.166 m<sup>2</sup> of 5%) en wordt aangestuurd op een meer kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte.*

*De beslissing van Verwerende partij luidde op dit punt als volgt:*

*(...)*

*Opmerkelijk is dat de Verwerende partij de motivering van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gedeeltelijk overneemt en stelt dat de onverharde ruimte 'heel miniem' is, maar hier verder niet op ingaat. Verwerende partij beperkt zich er toe om de motivering van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar letterlijk over te nemen, waarbij enkel de aansturing om de verharding te beperken wordt weggelaten. De Verwerende partij laat zelfs na om te motiveren waarom zij de mening zou toegedaan zijn dat het minieme gedeelte onverharde ruimte en het ruimtegebruik aldus aanvaardbaar zou zijn, quod non.*

Ook op dit punt is de motivering van Verwerende partij aldus geenszins afdoende. De motivering die wordt opgenomen dat de verharding heel miniem is, is bovendien een negatieve beoordeling van het ruimtegebruik, waardoor het uitermate vreemd is dat de Verwerende partij dit alsnog aanvaardbaar achtte en de stedenbouwkundige vergunning toch zonder meer heeft verleend.

Ten slotte is dit ook hét voorbeeld dat Verwerende partij het niet al te nauw neemt met haar 'verstrengde motiveringsplicht' wanneer wordt afgeweken van het andersluidend standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Verwerende partij beperkt zich ertoe om letterlijk het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar over te nemen en de woorden/passages te schrappen die niet kunnen opgenomen worden in de andersluidende beslissing van Verwerende partij. Dit is onaanvaardbaar en getuigt allerminst van een zorgvuldig handelende overheid.

16. Ten derde is ook de beoordeling van de bouwdichtheid een belangrijk gegeven bij een dergelijke aanvraag waarbij aan een noemenswaardige verdichting wordt gedaan.

Opnieuw oordeelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, net als de Verzoekende partij dat bouwdichtheid zeer hoog is en wordt voorgesteld om de bouwhoogte en bouwdiepte te beperken, waardoor ook de bouwdichtheid zal dalen. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwoordde dit als volgt:

(...)

De Verwerende partij motiveerde haar andersluidend standpunt slechts als volgt:

(...)

Deze motivatie is zeer algemeen en bovendien niet correct. Noch aan de zijde van de Zwanestraat, noch aan de zijde van de Dorpsstraat is er sprake van een recente aanbouw van meergezinswoningen. De loutere motivering dat de Verwerende partij iets 'aanvaardbaar' acht, kan uiteraard niet volstaan als weerlegging van het andersluidend standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

17. Ten overvloede wenst Verzoekende partij nog te verwijzen naar een arrest van Uw Raad van 13 september 2016 (nr. RvVb/A/1617/0046), waarbij de beoordeling van Uw Raad naar analogie in casu kan worden toegepast. Het voorwerp van het beroep betrof in deze een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een woon- en zorgcentrum, hetgeen eveneens meerdere woongelegenheden omvat. Hoewel ook in dit dossier de aanvraag in eerste aanleg werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen en de aanvraag negatief werd geadviseerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, besliste ook hier de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om toch de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Uw Raad verklaarde in dit arrest het middel waarbij de schending werd ingeroepen van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, van artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel gegrond en vernietigde de beslissing van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

(...)

18. Naast de schending van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO en 4.7.23, §1 VCRO; van het artikel 3 Uitdrukkelijke Motiveringswet en van de algemene motiveringsplicht, heeft de Verwerende partij met de bestreden beslissing ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

*Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de Verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.*

*Zoals blijkt uit hetgeen hierboven reeds werd uiteengezet, heeft de Verwerende partij geenszins zorgvuldig gehandeld. Hoewel het de Verwerende partij verplicht is, blijkt niet uit de bestreden beslissing dat de Verwerende partij een eigen onderzoek en feitenvinding heeft uitgevoerd. Bovendien is de motivering van de goede ruimtelijke overnamen voor het overgrote deel een loutere overname van het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarin de woorden/passages werden geschrapt die niet konden opgenomen in de andersluidende beslissing, maar waarbij wordt nagelaten om bijkomend te motiveren waarom het standpunt van de Verwerende partij andersluidend is. Aan de verstrengde motiveringsplicht is niet voldaan. Dit alles getuigt allerminst van een zorgvuldig handelende overheid.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing wel degelijk blijkt geeft van een eigen beoordeling. Zij heeft gesteld dat de bouwdiepte aanvaardbaar is, aangezien de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving veroorzaakt. De rechter buur heeft de plannen mee ondertekend en op de andere aanpalende percelen staan er garages. Op basis daarvan heeft de verwerende partij geoordeeld dat de bouwdiepte aanvaardbaar is. De verzoekende partij haalt nergens concreet aan waarom de bouwdiepte onaanvaardbaar zou zijn, en toont zeker niet aan waarom dat voor haar persoonlijk een nadeel zou zijn.

De verwerende partij vervolgt dat de plaats van de aanvraag in het centrum van Jabbeke gelegen is, waar recent tal van meergezinswoningen opgericht zijn. De verzoekende partij laat na aan te tonen waarom net de vergunde meergezinswoning niet in het centrum van Jabbeke past. In het centrum is een dergelijke graad van verharding en grootte van meergezinswoning aanvaardbaar. De verwerende partij vestigt nog de aandacht op het uitblijven van een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek, wat volgens haar ook aantoont dat de aanvraag niet buitensporig is.

3.

De tussenkommende partij repliceert:

*“ ...*

*4. Verzoekende partij tracht tevergeefs aan te tonen dat verwerende partij de bestreden beslissing niet afdoende en zorgvuldig zou gemotiveerd hebben door op drie punten de motivering van de bestreden beslissing te vergelijken met het verslag van de PSA.*

*4.1 Ten eerste meent verzoekende partij de motivering in de bestreden beslissing nopens de “functionele inpasbaarheid” op de korrel te kunnen nemen (randnummer 14 verzoekschrift). Tussenkommende partij kan enkel maar vaststellen dat de motivering in de bestreden beslissing nopens de functionele inpasbaarheid gelijklopend is met het verslag van de PSA (men vergelijk stuk 1 met stuk 9).*

*Verzoekende partij, de PSA en verwerende partij gaan unisono ten aanzien van de functionele inpasbaarheid van de voorziene meergezinswoning uit van het feit dat een meergezinswoning ruimtelijk te verantwoorden is op de voorziene bouwplaats, evenwel indien hierbij rekening wordt gehouden met het aanpalende en de plaatselijke ruimtelijke draagkracht.*

*Het enig middel faalt dan ook in dit opzicht, en is zelfs in het licht van het bovenstaande in die mate als onontvankelijk af te wijzen (verzoekende partij heeft geen rechtens vereist belang om tegenstrijdigheid in te roepen tussen de bestreden beslissing en het verslag van de PSA als er geen tegenstrijdigheid is).*

*4.2 Ten tweede laat verzoekende partij kritieken gelden opzichts de bestreden beslissing op het punt van de beoordeling van “de schaal en het ruimtegebruik”.*

*Verzoekende partij werkt deze kritieken uit in twee onderdelen.*

*a) Eerste onderdeel: nopens de schaal*

*4.2.1 In diens verslag stelt de PSA dat de bouwhoogte in de Zwanestraat te hoog is ten opzichte van het smal profiel van deze straat en de bouwdiepte op de verdieping te groot/diep is. De PSA verwijst hierbij naar de bouwdieptes van aanpalende bebouwing in de Dorpsstraat en verwijst nominatim naar de bouwdiepte van de meergezinswoning JATBECHA in de Dorpsstraat.*

*4.2.2 Verwerende partij oordeelt als volgt nopens de schaal van de voorziene meergezinswoning op het betrokken perceel:*

*(...)*

*Verzoekende partij bekritiseert deze motieven waar verwerende partij niet in concreto en niet zorgvuldig zou gemotiveerd hebben waarom zij de bouwhoogte en bouwdiepte aanvaardbaar acht. Verzoekende partij verwijst hierbij naar het feit dat verwerende partij enkel gewag maakt van “nog dergelijke gebouwen” en het feit dat “op nog andere plaatsen in de onmiddellijke omgeving er eveneens en bouwdiepte [is] van 16 m op de verdieping”.*

*4.2.3 Deze stellingname kan niet gunstig onthaald worden.*

*Verwerende partij heeft wel degelijk met een “eigen onderzoek” zijn oordeel kunnen vormen dat afwijkt van de conclusie uit het verslag van de PSA.*

*Op de hoorzitting heeft de raadsman van tussenkomende partij een nota neergelegd, waarin op pagina 3 en 4, ten aanzien van de bouwhoogte (nokhoogte) en de bouwdiepte, voorbeelden worden gegeven van meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving waardoor de schaal van de voorziene meergezinswoning weldegelijk ruimtelijk aanvaardbaar is op het betrokken perceel (zie stuk 10). Deze nota werd op dit punt geïllustreerd door twee fotoreportages. Verzoekende partij heeft kennis kunnen nemen van dit dossierelement en desgevallend aan antwoordnota kunnen opmaken, doch heeft zulks niet gedaan. Er is zelfs meer, uit de bestreden beslissing blijkt het volgende nopens de aanwezigheden van de partijen op de hoorzitting:*

*(...)*

*Kennelijk heeft verzoekende partij nagelaten om naar de hoorzitting te komen, en aldus ook de mogelijkheid nagelaten om repliek te geven op de nota van de raadsman van tussenkomende partij.*

*De “voorbeelden”, waarnaar verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing, zijn deze die nominatim en omstandig zijn omschreven en met fotomateriaal zijn geïllustreerd in de nota dat de raadsman van tussenkomende partij heeft neergelegd ter hoorzitting. Conform de rechtspraak van Uw Raad vermocht verwerende partij acht te slaan op deze procedure-akte, en wanneer zij oordeelde dat de daarin vooropgestelde these naar genoegen van Recht werd aangetoond, deze tot de zijne maken.*



*Voorts is het zo dat verzoekende partij uit het oog verliest dat het betrokken perceel gelegen is op een hoek, inzonderheid de hoek Zwanestraat-Dorpsstraat. Het is dan ook onjuist om zich “blind te staren” op het smal straatprofiel van de Zwanestraat, terwijl de Dorpsstraat op dit punt kennelijk in de beoordeling niet wordt meegenomen.*

*Anders dan verzoekende partij voorhoudt, heeft verwerende partij weldegelijk afdoende gemotiveerd waarom hij het verslag van de PSA niet heeft gevolgd.*

*b) Tweede onderdeel: nopens het ruimtegebruik*

*4.2.3 Ten aanzien van het ruimtegebruik wordt door de PSA het beperkte gedeelte onverharde ruimte (59 m<sup>2</sup> van 1.166 m<sup>2</sup> of 5%) benadrukt en wordt aangestuurd op een meer kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte.*

*4.2.4 Aangaande het ruimtegebruik motiveerde verwerende partij de bestreden beslissing als volgt:*

*(...)*

*De kritiek van verzoekende partij ten aanzien van de hierboven weergegeven overweging komt er in essentie op neer dat deze niet kan doorgaan voor een afdoende motivering omtrent het oordeel nopens het ruimtegebruik.*

*Verzoekende partij kan niet gevolgd worden.*

*4.2.5 Blijkens de bestreden beslissing steunt verwerende partij zich op het inplantingsplan 01/07 (zie stuk 4) om tot zijn oordeel te komen, hetwelk verzoekende partij niet weerlegt. De motivering is reeds afdoende wanneer verwerende partij naar een voor verzoekende partij gekend dossierstuk verwijst hiervoor, en deze motivering niet wordt weerlegd door verzoekende partij.*

*Uit het inplantingsplan 01/07 blijkt dat nagenoeg de helft van het onbebouwde terrein ingericht is als private tuinen (47 m<sup>2</sup>) of met grastegels (172 m<sup>2</sup>) teneinde het groene karakter van het beoogde bouwproject zo maximaal mogelijk te behouden.*

*Zulks kan niet gezegd worden van de residentie JATBECHA, waarnaar de PSA in zijn verslag nominatim verwijst: beperkte private tuinen (in verhouding met de oppervlakte onbebouwd gedeelte) en parkings of garages in KWS verharding. Dit is eveneens het geval voor de meergezinswoning aan de Dorpsstraat 7-9-11 alwaar naast een paar zeer kleine private tuinen er enkel wat “schaamgroen” in de vorm van 5 bomen is voorzien tussen de rijen parkeerplaatsen of garages. De parkeerplaatsen alsook de toegangsritten van deze laatstgenoemde residentie zijn uitgevoerd in grijze betonstraatsteen. Uit deze gegevens blijkt dat enerzijds het standpunt van de PSA niet kon worden aangehouden door verwerende partij, anderzijds dient vastgesteld te worden dat het standpunt van het ruimtegebruik van verzoekende partij weinig consequent is met de door haar gehanteerde normen nopens het ruimtegebruik dat zij heeft toegepast ten aanzien van andere (onder meer hierboven weergegeven) projecten van meergezinswoningbouw in de onmiddellijke omgeving.*

*Verwerende partij is weldegelijk op afdoende motieven afgeweken van het verslag van de PSA, waarbij het standpunt dat verwerende partij louter “de woorden/passages heeft geschrapt” welke kennelijk niet “in haar kraam zouden hebben gepast” te verwerpen is omdat zulks niet aannemelijk wordt gemaakt.*

4.3 Ten derde bekritiseert verzoekende partij de motivering in de bestreden beslissing nopens de bouwdichtheid.

4.3.1 Ten aanzien van de bouwdichtheid verwijst verzoekende partij terug naar haar standpunt dat de bouwhoogte en de bouwdiepte beperkt dienen te worden, waardoor de bouwdichtheid zou gaan dalen. Dit standpunt werd overgenomen door de PSA in diens verslag.

4.3.2 Verwerende partij motiveert de bestreden beslissing nopens de bouwdichtheid als volgt:

(...)

Verzoekende partij stelt dat deze motivering “zeer algemeen en niet correct” is.

Het standpunt van verzoekende partij kan niet bijgetreden worden.

4.3.3 Wat betreft het debat nopens de bouwhoogte en de bouwdiepte, verwijst tussenkomende partij naar hetgeen hieromtrent is uiteengezet in de randnummers 4.2.1 en 4.2.2 van huidige schriftelijke uiteenzetting, welke alhier voor hernomen mogen worden beschouwd.

4.3.4 Voorts kon verwerende partij terecht verwijzen naar “de recente aanbouw van meergezinswoningen”.

Tussenkomende partij verwijst dienaangaande naar deze “recente aanbouw van meergezinswoningen”, zoals nominatim opgenomen in haar beroepsschrift aan verwerende partij:

- project Dorpstraat 7-9-11 (aan de andere zijde van de Dorpstraat, links naast de kerk van JABBEKE): zeer recent vergund, met name op 26 september 2016;
- project hoek Kapellestraat/Koffiestraat: Recent vergund;
- project JATBECHA, liggend naast het betrokken perceel (zie stuk 8)

Omtrent deze recentelijk aangebouwde meergezinswoningen is tussen partijen tegenspraak gevoerd, vooral het project JATBECHA werd hierbij vooral in ogenschouw genomen.

Verzoekende partij weet dus heel goed naar welke meergezinswoningen verwerende partij concreet verwijst bij zijn beoordeling omtrent de bouwdichtheid.

Het valt overigens op dat de PSA, bij zijn standpunt nopens de bouwdichtheid, geenszins ingaat op de concrete vergelijking tussen enerzijds de beoogde meergezinswoning en anderzijds de door tussenkomende partij in haar beroepsschrift nominatim aangewezen meergezinswoningen (welke zich in de onmiddellijke omgeving bevinden). Er wordt door de PSA dus zelf een standpunt ingenomen dewelke niet concreet wordt onderbouwd.

Los van het bovenstaande dient geheel pertinent te worden opgemerkt dat het standpunt van verzoekende partij in strijd is met haar eigen gemeentelijk ruimtelijke structuurplan. In het GRS wordt een visie vooropgesteld om in de driehoek Dorpstraat, Constant Permekelaan en Gistelsesteenweg meergezinswoningen toe te staan mits het ruimtelijk verantwoord is en inpasbaar is in de omgeving. De Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar formuleert het als volgt in zijn gunstig advies:

*“Daarnaast heeft de gemeente Jabbeke in zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een visie vooropgesteld om in de driehoek Dorpsstraat, C. Permekelaan en Gistelsesteenweg, meergezinswoningen toe te staan mits het ruimtelijk verantwoord is en in de omgeving” (zie stuk 7)*

*Tussenkomen de partij legt in dit verband een uittreksel voor van het tijdschrift STEPS waarin een advertentie is opgenomen van RESIDENTIE HOVE VLAENDREN langs de Gistelsesteenweg 385 (zie stuk 11): (centrale deel 4 bouwlagen over +/- 25m lengte met afbouw links en rechts; nokhoogte 13,60 meter); voor dit project werd de vergunning rechtstreeks door het CBS afgeleverd zodat er dient vanuit gegaan te worden dat het CBS van oordeel was dat dit project kadert in het hierboven vermelde stedenbouwkundig beleid. Het lijkt erop dat verzoekende partij met “twee maten en twee gewichten” werkt bij de beoordeling van meergezinswoningprojecten.*

*4.3.5 In het verzoekschrift verwijst verzoekende partij ten illustratieve titel nog naar een arrest van Uw Raad d.d. 13 september 2016 (RvVb 13 september 2016, met nr. A/1617/0046) om haar standpunt kracht bij te zetten. De aangehaalde casus is geenszins vergelijkbaar met onderhavige zaak. In de aangehaalde casus had de Deputatie van OOST-VLAANDEREN kennelijk in zeer algemene motieven een oordeel gemaakt nopens de schaal, de terreinbezetting, de draagkracht van het betrokken perceel en de onmiddellijke omgeving alsook het ruimtegebruik bij het vergunnen van een woon- en zorgcentrum.*

*Zoals hierboven naar genoegen van Recht aangetoond, heeft verwerende partij wel degelijk op een gemotiveerde wijze het beoogde project beoordeeld aan de goede ruimtelijke ordening, zoals deze zich voordoet in de onmiddellijke omgeving.*

*Vervolgens is het zo dat de PSA nooit of te nimmer in zijn verslag heeft gesteld dat een meergezinswoning op het betrokken perceel “niet thuishoort”, of nog dat een meergezinswoning “niet thuishoort in de gemeente JABBEKE”. De PSA stelde weldegelijk, en anders dan de PSA van OOST-VLAANDEREN in de casus waar verzoekende partij naar verwijst, dat een meergezinswoning op het betrokken perceel ruimtelijk verantwoord is op voorwaarde dat hierbij rekening wordt gehouden met het aanpalende en de plaatselijke ruimtelijke draagkracht (wat in casu gebleken is).*

*Tot slot is het zo dat de adviesverlening in onderhavige zaak voor het beoogde project gunstig was (Polderbestuur Nieuwe Polder van Blankenberge: voorwaardelijk gunstig; de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar: gunstig) en er geen sprake was van enig bezwaar van derden. In de door verzoekende partij voorgelegde casus was er sprake van uitgesproken ongunstige adviezen en uitvoerige bezwaren van derden.*

*De door verzoekende partij voorgelegde casus is in niets te vergelijken met onderhavige zaak, en komt neer op een vergelijken van “appelen met citroenen”.*

*4.3.6 Er dient dan ook besloten te worden dat verwerende partij naar genoegen van Recht motiveert waarom zij tot een andersluidend oordeel komt betreffende het oordeel nopens de bouwdichtheid van de beoogde meergezinswoning.*

*5. In fine van haar verzoekschrift, en volledig geënt op het hierboven weerlegde ingeroepen motiveringsgebrek, werpt verzoekende partij nog op dat verwerende partij de bestreden beslissing zou genomen hebben met een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Zoals hierboven reeds aangetoond (randnummer 4 tot 4.3.6) heeft verwerende partij zich bij het nemen van de bestreden beslissing weldegelijk gesteund op een correct gevoerd eigen onderzoek en correcte feitenvinding. Anders dan verzoekende partij, totaal verwerpelijk, voorhoudt, heeft verwerende partij zich niet louter beperkt tot een “loutere overname van de woorden/passages” die in “zijn kraam pasten” bij het nemen van de bestreden beslissing.*

*Verwerende partij heeft zorgvuldig gehandeld bij het nemen van de bestreden beslissing; er ligt geen schending voor van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*...*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“...*

*Vooreerst kan verwezen worden naar hetgeen hieromtrent reeds werd uiteengezet in het verzoekschrift tot vernietiging, hetgeen mag geacht worden hier woordelijk te zijn hernomen.*

*Daarnaast verwijt Tussenkommende partij de Verzoekende partij ten onrecht dat zij “appelen met citroenen” zou vergelijken en “twee maten en twee gewichten” zou hanteren.*

*Als vergunningverlenende overheid dient het college van burgemeester en schepenen steeds de goede ruimtelijke ordening van de plaats te beoordelen.*

*Voor de locatie, voorwerp van de bestreden beslissing, zijn er specifieke elementen: een hoekperceel, palend aan de uiterst smalle Dorpsstraat...*

*Het is net Tussenkommende partij zelf die door het bijsleuren van andere projecten in de gemeente Jabbeke appelen met citroenen begint te vergelijken.*

*(1) Het project te Jabbeke, Dorpsstraat 7 – 9 -11 werd vergund op 29 juni 2016*

*Voor dit dossier waren de voorschriften van toepassing zoals bepaald in het RUP Jabbeke Centrum Inbreiding, goedgekeurd door de Deputatie op 24-01-2013. De locatie van dit project was in die zin uniek, aangezien het zich tussen de kerk en het gemeentehuis (wordt binnenkort ook verbouwd en uitgebreid) bevindt. De nokhoogte is afgestemd op de nokhoogte van het gemeentehuis.*

*Het project bestaat uit 2 bouwlagen en een bewoonbaar dak en is uitsluitend gelegen langs de Dorpsstraat, en dus niet palend aan een uiterst smalle straat zoals de Zwanestraat.*

*In die zin kan het project als vergelijkingspunt worden opgeworpen.*

*(2) Het project te Jabbeke, hoek Kapellestraat/Koffiestraat werd vergund op 24 oktober 2002 (> 15 jaar) en is dus geenszins recent te noemen.*

*Dit project is in die zin specifiek, dat het zich op een hoekperceel bevindt, maar tevens dat er op de beide aanpalende percelen reeds op de perceelsgrens werd gebouwd, hetgeen niet het geval is voor het project, voorwerp van de aanvraag, waar er zich in de Zwanestraat geen aaneengeschakelde woningen bevinden waaraan kan aangebouwd worden. Bovendien werd de nokhoogte van de aanpalende woning in de Koffiestraat gevolgd, door een afbouw te voorzien aan de zijkant.*

*(3) Het project te Jabbeke, Dorpsstraat 26 – 30 'Jatbecha' werd vergund op 19 december 2002 (> 15 jaar) en is dus evenmin recent te noemen.*

*Het vergunde plan voorziet op het gemeenschappelijk binnenplein 209 m2 groen.*

*Daarbovenop komen de private tuinen met een totale oppervlakte van ongeveer 398 m2.*

*Het perceel heeft volgens het kadaster (Jabbeke, 1e Afd., Sectie A, nr. 929G) een totale oppervlakte van 3151m2.*

*607 m2 is ongeveer 19% van 3151 m2, hetgeen een beduidend meer onverharde oppervlakte is dan hetgeen wordt voorzien in het project, voorwerp van de bestreden beslissing.*

*Ten overvloede wenst de Verzoekende partij op te merken dat de ruimtelijke visie van een vergunningverlenende overheid eveneens kan wijzigen.*

*Recent werd een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen (...) bij bouwwerken van kracht in de gemeente Jabbeke waarbij voor meergezinswoningen in bepaalde gevallen ondergronds parkeren wordt verplicht en er ook een minimum vereiste aan groenvoorziening wordt gevraagd:*

*(...)*

*De Verzoekende partij volhardt dan ook in haar uiteenzetting in het verzoekschrift tot vernietiging.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten behoren de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

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

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie beslist over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft.

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

Wanneer de verwerende partij andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist, moet uit de motivering afdoende blijken waarom zij de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

## 2.1.

In zijn andersluidend verslag treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het bezwaar in de collegebeslissing van 23 januari 2017 bij dat de schaal van de aangevraagde meergezinswoning niet in overeenstemming is met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling luidt dat de “bebouwing langsheen de Zwanestraat (...) veel kleinschaliger (is) en voornamelijk uit 1 bouwlaag met hellende dakvorm (bestaat)”, dat een “nokhoogte variërend van 10,75m en 12m te hoog (is) voor dit smal straatprofiel”, dat “over de bouwdiepte van 16,6m op de verdieping (...) vragen gesteld (kunnen) worden” en “dergelijke bouwdiepte (...) te diep (is)”. Op de argumentatie in het administratief beroepschrift dat de nabije omgeving meerdere gezinswoningen met een gelijkaardige bouwdiepte kent, antwoordt het verslag dat “de Zwanestraat zich typeert door een erg smal straatprofiel en de aanpalende bebouwing in de Dorpsstraat zich kenmerkt door een bouwdiepte van 10m”. Daar wordt aan toegevoegd dat volgens het inplantingsplan de bouwdiepte van de meergezinswoning Jatbecha maar 14,50 meter bedraagt.

Om daar andersluidend over te oordelen, motiveert de verwerende partij dat de hoogte van tien tot twaalf meter “aanvaardbaar is in deze omgeving”, dat er “nog dergelijke gebouwen aanwezig (zijn)”, dat “[o]p nog andere plaatsen in de onmiddellijke omgeving (...) er eveneens een bouwdiepte van 16m op de verdieping (is)”. De verwerende partij noemt dat aanvaardbaar, “voornamelijk omdat er geen hinder wordt veroorzaakt (...) en dat de rechterbuur de plannen zelfs voor akkoord heeft ondertekend”.

Dat er geen hinder veroorzaakt zou worden of dat de buur akkoord gaat, zegt op zich niets over de vraag hoe de schaal van de aanvraag zich verhoudt tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Wat de verwerende partij als het voornaamste motief bestempelt om het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar af te wijzen, doet niet ter zake en is niet afdoende.

Evenmin afdoende zijn de vage, vrijblijvende overwegingen dat er in de omgeving “nog dergelijke gebouwen” met een hoogte van tien tot twaalf meter zijn of dat de bouwdiepte van zestien meter op de verdieping op “nog andere plaatsen” voorkomt. De tussenkomen partij betoogt ten onrechte dat de verwerende partij een “eigen onderzoek” uitgevoerd heeft en zich de argumentatie van haar op de hoorzitting neergelegde nota van 28 april 2017 eigen gemaakt heeft. De bedoelde nota van 28 april 2017 bevindt zich niet in het administratief dossier. Gesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het over die “voorbeelden” heeft, dan nog ontbreekt het aan een “eigen onderzoek” waaruit kan blijken dat het om relevante, pertinente omgevingsreferenties gaat. Dat geldt vooral voor de beoordeling van het bezwaar dat de aanvraag een schaalbreuk betekent in verhouding tot de bebouwing in de Zwanestraat.

## 2.2.

In zijn verslag overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aandeel onverharde ruimte “heel miniem” is, dat volgens het inplantingsplan “slechts” 59 m<sup>2</sup> onverhard is,

172 m<sup>2</sup> half verhard en de overige ruimte verhard. Het advies noemt het aangewezen om het aandeel verharding en bebouwde ruimte te beperken ten behoeve van een kwalitatieve buitenruimte. De verhardingsgraad was ook een weigeringsmotief in eerste administratieve aanleg.

Het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen het ruimtegebruik wordt in de bestreden beslissing niet weerlegd. Het wordt integendeel beaamd. Eensluidend met het advies overweegt de verwerende partij dat het aandeel onverharde ruimte “heel miniem” is en dat volgens het inplantingsplan “slechts” 59 m<sup>2</sup> onverhard is. Een appreciatie in bewoordingen van “heel miniem” en “slechts” 59 m<sup>2</sup> laat zich alleen maar als een ondubbelzinnige afkeuring van het ruimtebeslag van de aanvraag lezen. Waarom dat bezwaar de afgifte van de vergunning niet in de weg staat, laat de verwerende partij in het midden. Wat de tussenkommende partij te berde brengt over de beperkte kwalitatieve buitenruimte in andere bouwprojecten en de weinig consequente houding die de verzoekende partij aan de dag zou leggen, doet niet ter zake.

### 2.3.

Uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ziet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook een bezwaar in de bouwdichtheid die “zeer hoog” is in vergelijking met de aanpalende bebouwing, waaraan de aanbeveling verbonden wordt om de bouwhoogte en –diepte te beperken.

In de bestreden beslissing wordt de bouwdichtheid in vergelijking met de aanpalende bebouwing hoog genoemd maar niettemin aanvaardbaar bevonden, “gelet op de recente aanbouw van meergezinswoningen”. Er wordt, opnieuw, niet van de tussenkommende partij aangenomen dat het duidelijk is waarover de verwerende partij het heeft en dat die beschouwing getuigt van een afdoende onderzoek. De verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de residentie aan de Gistelsesteenweg 385 doet daar niet anders over oordelen.

### 3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep ten laste van de ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd. De kosten omvatten het rolrecht van het vernietigingsberoep.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba GEDAN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 juni 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 8490 Jabbeke, Dorpsstraat 38/40 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0926L, 0926N en 0929F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 april 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF