

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0278 van 8 april 2014  
in de zaak 1213/0333/SA/4/0314

*In zake:*

1. de heer **Filip DOBBELAERE**
2. de heer **Etienne COUSSEMENT**
3. mevrouw **Lisette WALRAEVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stefaan CNUDE  
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërsaan 33  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ann BRAL

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jo VAN OVERBERGHE  
kantoor houdende te 9800 Deinze, Guido Gezellelaan 109  
waar woonplaats wordt gekozen  
en advocaat Filip ROGGE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 24 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 14 augustus 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en garage, vellen van bomen en het nieuw bouwen van drie eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9800 Astene, Achterstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164A2 en 0164B2.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De Raad heeft met het arrest van 25 juni 2013 met nummer S/2013/0173 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 17 juli 2013 een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefaan CNUUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING verzoekt met een aangetekende brief van 4 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen over te maken aan de Raad.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. De tussenkomenende partij legt bovendien haar statuten, de akte van de aanstelling van haar organen en een beslissing om in rechte te treden voor.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 27 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en garage, vellen van bomen en het nieuw bouwen van drie eengezinswoningen.”*

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, vastgesteld met een ministerieel besluit van 6 april 2012.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 14 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*De aanvraag is gelegen op de hoek van de Pontstraat en de Achterstraat (= 2 x gemeenteweg).*

*Op het terrein van de aanvraag staat een te slopen woning met garage.*

*De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend open en half open bebouwingen.*

*De aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een woning en garage en het bouwen van drie ééngesinswoningen.*

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Huidige aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een woning en garage en het bouwen van drie ééngesinswoningen.*

*De op te richten ééngesinswoningen zullen aaneengeschaakeld worden met links en rechts een bouwvrije strook van respectievelijk +/- 6m en +/- 4m en zijn ingeplant op +/- 6m uit de rooilijn.*

*Achteraan is een tuinstrook voorzien van +/- 9m<sup>75</sup>.*

*De breedte van de woningen bedraagt +/- 8m<sup>40</sup>*

*De maximale bouwdiepte bedraagt +/- 10m<sup>85</sup>.*

*De op te richten ééngesinswoningen zijn afgewerkt met 2 volwaardige bouwlagen onder een zadeldak van 40° met maximale kroonrijsthoogte voorzien op +/- 2m<sup>65</sup> en nokhoogte voorzien op +/- 7m<sup>32</sup>.*

*Overwegende dat elke woning beschikt over een ruim terras met een voldoende ruime tuin. De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang.*

*Overeenkomstig art. 4.7.16. §1 en §2 van de V.C.R.O. is advies gevraagd aan de*

gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in datum van 07 juni 2012.

Het College heeft dit advies tot op heden nog niet ontvangen en de termijn van 30 dagen waarbinnen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken.

Derhalve mag aan deze adviesvereiste worden voorbij gegaan.

### **Algemene conclusie**

Uit bovenstaande motivering en gelet op art. 4.7.16. §1 en §2 van de V.C.R.O. blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **De voorbouwlijn zal worden aangegeven door het stadsbestuur; te dien einde zal het terrein vooraf duidelijk afgepaald en gemakkelijk toegankelijk zijn.**
- **Een septische put moet worden voorzien.**
- **De werken uit te voeren conform bijgaand plan.**
- **De bepalingen zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater stipt na te leven.**

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- **op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder perceel bouwgrond een huisaansluitputje met stankscherm geplaatst worden, welke aangesloten wordt aan de DWArriolering.**
- **op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder perceel bouwgrond een regenafvoerputje geplaatst worden, welke aangesloten wordt aan de RWA-riolering.**

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 beslist de verwerende partij op 6 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een bestaande woning en garage en het nieuw oprichten van drie aan elkaar gebouwde ééngezinswoningen.*

*Het nieuwbouwproject betreft een ontwerpgeheel van drie woningen, waarvan twee halfopen, en één gesloten bebouwing ertussen.*

*Het perceel van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Pontstraat en de Achterstraat. Het heeft een straatbreedte van ongeveer 33m en een diepte van ca. 26m.*

*De beoogde eengezinswoningen worden fysisch aan elkaar verbonden en er wordt links*

voorzien in een respectievelijke bouwvrije strook van minimaal 6m tot 10m langsheen de Pontstraat en aan de rechtse zijde resteert een bouwvrije zijdelingse strook van 4m breedte langsheen de Achterstraat. De beoogde woning worden ingeplant op ongeveer 6m uit de rooilijn van de Achterstraat.

De breedte van de drie woningen bedraagt elk afzonderlijk 8.40m. De totaliteit van het project heeft een voorgevelbreedte van 25.20m.

De maximale bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt 10.85m. Er wordt in voorliggende aanvraag niet voorzien in bijgebouwen. De garages worden bijkomend voorzien in de hoofdbouw.

De op te richten eengezinswoningen, bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag onder zadeldak van 40°, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.65m en de nokhoogte is voorzien op 7.32m.

Elk van de drie woning beschikt over een ruim terras en een voldoende ruime tuin. Achter de hoofdbouw resteert nog een tuinstrook van ongeveer 9.75m, wat ruim voldoende is.

Ook het voortuingedeelte is ruim voldoende diep, zodat er telkens twee wagens op het eigen terrein kunnen geplaatst worden. Hierdoor zal het beoogde project geen enkele impact hebben op de parkeerproblematiek van de omgeving.

Appellant stelt, dat er een hogere densiteit zal ontstaan, doordat één woning wordt vervangen door drie (en op termijn 6) woningen.

Het terrein is echter voldoende ruim en gepast van diepte, om het te ontwikkelen voor het oprichten van een woningengeheel van drie woningen waarbij een nog ruime tuinzone overblijft achteraan. Het perceel leent er zich eveneens toe, om ontwikkeld te worden, met bebouwing, langs de zijde van de Achterstraat.

Gelet op zijn hoekligging, is het dan ook niet verwonderlijk, dat de achteraan aanpalende eigenaar begrensd wordt door meerdere achtertuintzones.

Dat er zich momenteel slechts drie woningen worden voorzien op een eerste hoekdeel van het terrein is in deze niet bepalend.

Op vandaag moet nog geen evaluatie gemaakt worden van wat op het aanpalend terrein kan gebeuren, het maakt immers geen voorwerp uit van deze aanvraag.

De beoogde woningen hebben een laag gabariet, zodat de bijkomende druk van de drie woningen; op de omgeving, echter verwaarloosbaar is. Er worden tevens geen dakkapellen voorzien, noch aan voor- of achterzijde, maar enkel een zeer beperkt aantal dakvlakvensters. Hierdoor zal ook de eventuele rechtstreekse inkijk op het achteraan aanpalende perceel sterk worden beknot.

Het materiaalgebruik is vrij klassiek en bijgevolg afgestemd op de omgeving.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang en is bijgevolg vatbaar voor inwilliging.

De ingediende bezwaren, evenals het beroep ingesteld door derden, kunnen bijgevolg niet bijgetreden worden.

## 2.4 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden volgens het ingediende plan, onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in de bestreden beslissing.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 12 december 2012. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld door neerlegging ter griffie op 24 januari 2013, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen stellen dat de eerste verzoekende partij eigenaar is van een woning gelegen aan de Achterstraat 96 te Deinze en dat tweede en derde verzoekende partijen eigenaars zijn van een woning gelegen aan de Pontstraat 63 te Deinze. Onder de titel "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" zetten ze vervolgens uiteen:

*"...*

*Verzoekers, en in het bijzonder verzoekers sub 2, vragen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing voorlopig wordt geschorst.*

*Indien de N.V. Van Houtven wordt toegelaten een aanvang te nemen met de werken, zal dit een ernstige visuele verstoring en aantasting van het bestaande karakter van de buurt veroorzaken die zorgen voor een moeilijk te herstellen nadeel.*

*De woning van verzoekers sub 2 paalt onmiddellijk aan het terrein waarop het beoogde woonblok moet komen. Het gaat in casu niet om een eenvoudige sloop van een woning en de vervanging ervan door een nieuwe gelijkaardige woning maar om de transformatie van een villawoning met tuin in een anoniem woonblok dat het uitzicht en de uitstraling van de buurt ingrijpend zal wijzigen. Over de gehele breedte van hun perceelsgrens zullen verzoekers sub 2 te maken hebben met een muur van 25,20 m lang en een woonblok met een nokhoogte van 7,32 m.*

*De bezwaren van verzoekers hebben overigens niet zozeer betrekking op specifieke stedenbouwkundige voorschriften die niet zouden zijn gerespecteerd in het bouwproject en waaraan in voorkomend geval nog kan worden geredimeerd, maar op een fundamentele betwisting van de inpasbaarheid van het bouwproject in de onmiddellijke omgeving.*

*Een vrijgeleide bieden aan de bouwpromotor om tot uitvoering van het project over te gaan, zou, mede gelet op de termijnen waarbinnen een uitspraak ten gronde mag worden verwacht, leiden tot een toestand waar zowel de administratieve overheid als de*

belanghebbende derden voor een voldongen feit worden gesteld met verstreckende gevolgen voor de plaatselijke ruimtelijke ordening.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*Het gegeven dat men omwonende is, voldoet geenszins om aan te nemen dat men d'office als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11 §1,3° VCRO kan worden aangeduid, en daarentegen dient de vermeende rechtstreekse of onrechtstreekse hinder om als beroepende derde te kunnen optreden, hard te worden gemaakt.*

*Er moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen geenszins concreet aanduiden welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen dan wel voor hen uit de bestreden beslissing zouden voortvloeien.*

...

10.

*Eerste verzoekende partij dhr Filip DOBBELAERE is woonachtig aan de Achiel Cassimanstraat 1 te 9800 DEINZE.*

*Deze woning bevindt zich in vogelvlucht een 5-tal kilometer van de bouwplaats (cfr stuk 11, Reeks III van verzoekster tot tussenkomst).*

*Eerste verzoekende partij specificeert niet in welk opzicht hij belang zou vertonen bij het bestrijden van de aan verzoekster tot tussenkomst verleende stedenbouwkundige vergunning.*

*Hij betreft naar eigen zeggen de eigenaar van de woning Achterstraat 96, doch geeft daarbij niet aan of de woning door hem persoonlijk wordt gebruikt, wordt verhuurd of op één of andere wijze wordt ter beschikking gesteld, en in welk opzicht aldus van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder sprake zou kunnen zijn.*

*Minstens is de woonplaats van eerste verzoekende partij op zodanige afstand van de bouwplaats gesitueerd, dat onmogelijk van een belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO sprake kan worden gesproken.*

...

*In voorliggende zaak kan niet anders worden beslist, en het verzoek tot schorsing annex nietigverklaring zoals gesteld namens eerste verzoekende partij Filip DOBBELAERE is dan ook onontvankelijk en ontoelaatbaar ingevolge manifeste afwezigheid van het rechtens vereiste belang.*

11.

*Ook tweede verzoekende partijen verzetten zich aldus tegen de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning, waarvan de dichtstbijzijnde woning uit het project tot op meer dan 12 meter van de woning van tweede verzoekende partijen ingeplant wordt, en daarmede de afstand tussen beide woongelegenheden zelfs groter wordt dan de bestaande toestand (cfr stukken 12, Reeks III van verzoekster tot tussenkomst).*

*Voorheen was ook reeds een relatief grote woning aanwezig, zodat niet valt in te zien op welke wijze de aanwezigheid van een woongebouw met daarin drie compacte woongelegenheden de verblijfs- en leefsituatie van tweede verzoekende partijen rechtstreeks of onrechtstreeks komt te benadelen.*

*In ieder geval specificëren ook tweede verzoekende partijen hun belang daartoe niet, zodat de door hen gestelde vordering evenzeer onontvankelijk en ontoelaatbaar dient te worden genoemd.*

*...*

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

*“ ...*

*Om als derde belanghebbende een dergelijke vordering te kunnen instellen, is vereist dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing (artikel 4.8.11 § 1, 3° VCRO) ;*

*Het gaat bijgevolg om een potentiële hinder die bovendien ook nog eens onrechtstreeks kan zijn ;*

*Het is daarbij voldoende dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing (Raad Vergunningsbetwistingen (4<sup>de</sup> k.), arresten dd. 17 september 2013 in de zaken nr. A/2013/0543 en nr. A/2013/0547) ; de Raad kan daartoe putten uit de gegevens van het ganse verzoekschrift, zowel uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen nadeel als het deel dat de wettigheidskritiek bevat (Raad Vergunningsbetwistingen (2<sup>de</sup> k.), arrest dd. 20 december 2011 in de zaak nr. S/2011/0167) ;*

*In casu kan niet ernstig worden betwist dat zowel verzoeker sub 1 als verzoekers sub 2 en 3 een voldoende belang hebben om de vergunningsbeslissing aan te vechten ;*

*2.*

*Verzoeker sub 1 is de eigenaar van de woning in de Achterstraat 96 die direct paalt aan het terrein dat de N.V. Van Houtven heeft verworven en waarop deze van plan is, in een eerste fase, het woningblok te bouwen dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunningsbeslissing om vervolgens een tweede gelijkaardig blok op te trekken op dezelfde grond, zoals dit reeds is ingetekend op de plannen die de N.V. Van Houtven zelf bekend heeft gemaakt (zie plannen en stuk 8) ;*

*De vaststelling dat in het verzoekschrift gewag wordt gemaakt van de visuele hinder die het beoogde woonblok zal veroorzaken in deze residentiële wijk wegens de onaangepastheid aan de lokale plaatselijke ruimtelijke ordening, is op zich voldoende om blijk te geven van een voldoende belang (Raad Vergunningsbetwistingen (4<sup>de</sup> k.), arresten dd. 17 september 2013 in de zaken nr. A/2013/0543 en nr. A/2013/0547) ;*

*Bovendien dreigt voor verzoeker sub 1, als eigenaar van de naastliggende woning, ook een financieel nadeel (waardevermindering van zijn woning) indien de bouwplannen van de N.V. Van Houtven doorgang kunnen vinden; de transformatie van een villa met tuin in een residentiële omgeving in een anoniem woonblok van drie aaneengesloten huisjes is ongetwijfeld een gegeven dat de buurt zal devalueren en een impact zal hebben op de waarde van de woningen in dezelfde straat ;*

*De vaststelling dat verzoeker sub 1 zelf de woning aan de Achterstraat 96 nog niet betreft maar die voorlopig verhuurt in afwachting dat hij er zelf in trekt, is geen argument om hem in deze aangelegenheid elk belang te ontfemen om op te komen tegen de*



*vergunningsbeslissing; nergens in de wet of in de rechtspraak wordt gesteld dat de derde belanghebbende als eigenaar ook effectief de betrokken woning moet bewonen; het is zijn persoonlijk mogelijk nadeel of mogelijke hinder die moet worden bekeken, en die kan vanzelfsprekend voortvloeien uit zijn eigenaarschap ;*

*De hele redenering die de N.V. Van Houtven opbouwt aan de hand van de afstand van de bouwplaats tot de woning die verzoeker sub 1 effectief bewoont, is bijgevolg volstrekt irrelevant ;*

3.

*Verzoekers sub 2 en 3 hebben a fortiori een belang in deze aangelegenheid omdat zij in ieder geval rechtsreeks en daadwerkelijk hinder en nadeel zullen of kunnen ondervinden van de bouwplannen van de N.V. Van Houtven ;*

*De woning van verzoekers sub 2 en 3 paalt onmiddellijk aan het terrein waarop het beoogde woonblok moet komen. Het gaat in casu niet om een eenvoudige sloop van een woning en de vervanging ervan door een nieuwe gelijkaardige woning maar om de transformatie van een rustige villawoning met tuin in een anoniem woonblok dat het uitzicht en de uitstraling van de buurt ingrijpend zal wijzigen. Over de gehele breedte van hun perceelsgrens zullen verzoekers sub 2 en 3 te maken hebben met een muur van 25,20 m lang en een woonblok met een nokhoogte van 7,32 m ;*

*De situatie van nabuurschap verandert zeer ingrijpend door dit bouwproject ;*

*Voor de rest geldt wat voor verzoeker sub 1 geldt uiteraard ook voor verzoekers sub 2 en 3; zij zullen hun eigendom ook in waarde zien dalen en zullen eveneens te lijden hebben onder de aantasting van de lokale plaatselijke ruimtelijke ordening door dit onaangepaste bouwwerk en de latere uitbreiding ervan;  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“ De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:  
(...)  
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;  
(...)”*

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

Met een aanvullende omschrijving van “hinder en nadelen” in een wederantwoordnota kan geen rekening worden gehouden bij het beoordelen van het belang van een verzoekende partij.

2.

De aanvraag strekt tot het bouwen van drie eengezinswoningen op een perceel dat voor de aanvraag bebouwd was met een villa.

In hun uiteenzettingen in het verzoekschrift omschrijven de verzoekende partijen nadelen voor de tweede en derde verzoekende partij ten gevolge van de bestreden beslissing, waarbij zij voldoende aannemelijk maken dat deze partijen een belang hebben om een beroep in te stellen bij de Raad. De tweede en derde verzoekende partijen wonen immers naast het bouwperceel en het kan niet ontkend worden dat de impact van drie woningen verschilt van de impact van een "villawoning met tuin".

De uiteenzetting van de verzoekende partijen in het verzoekschrift bevat geen afdoende gegevens om de Raad toe te laten de hinder en nadelen van de eerste verzoekende partij te beoordelen. In de feitenuiteenzetting wordt enkel aangegeven dat deze verzoekende partij eigenaar is van een woning gelegen aan de Achterstraat 96. Waar deze woning zich precies situeert ten aanzien van het bouwperceel wordt niet omschreven.

3.

Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.

Het onderzoek van de vordering tot vernietiging hieronder wordt beperkt tot het beroep van de tweede en derde verzoekende partij.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – DERDE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1° b), §2, 1° en 2° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 19, laatste lid KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten hun middel als volgt uiteen:

*" ...*

***Doordat er in de beslissing overwogen wordt : (...)***

***Terwijl de verenigbaarheid van het beoogde woonblok met drie aaneensluitende ééngesinswoningen met de onmiddellijke omgeving, waarvan niet kan betwist worden dat die nagenoeg uitsluitend bestaat uit alleenstaande woningen, niet werd onderzocht en niet in de motieven werd weergegeven.***

*Dit is een manifeste tekortkoming van de beslissing.*

*De bestreden beslissing beperkt zich ertoe de realiseerbaarheid van het project geïsoleerd te onderzoeken op het bewuste terrein en dit gunstig te motiveren, zonder evenwel rekening te houden met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.*

Daarenboven gaat de bestreden beslissing volledig voorbij aan de onderscheiden beoordelingscriteria die opgesomd zijn in de wet (artikel 4.3.1 VCRO).

...

Wanneer de beginselen worden overlopen die vervat liggen in artikel 4.3.1 §2 VCRO met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en die in acht moeten worden genomen bij de al dan niet toekenning van een vergunning, kan slechts worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing nergens deze beoordeling terug te vinden is en ze dus ook niet heeft plaatsgehad.

De duidelijke criteria van artikel 1.1.4 VCRO zijn evenmin betrokken in de beoordeling die aan de vergunningsaanvraag werd gegeven in de bestreden beslissing.

Wat betreft **de vereiste verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving** beperkt de bestreden beslissing zich tot een stijlformule ("Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang en is bijgevolg vatbaar voor inwilliging") zonder echt te zijn ingegaan op de omgevingsproblematiek. De enige futiele punten inzake de omgeving die zeer kort worden aangehaald zijn de parkeerproblematiek, de mogelijke inkijk en het materiaalgebruik (drie elementen die strikt genomen niet eens werden aangekaart door de appellanten).

...

De bestreden beslissing werd kennelijk onzorgvuldig genomen, met miskennis van de bezwaren die door de appellanten werden geuit.

**Indien dit wel zou zijn gebeurd, zouden, onder meer, volgende elementen tot een tegengestelde beslissing moeten hebben geleid :**

- 1) er bestaat geen betwisting over het feit dat de omgeving waar de N.V. Van Houtven het woonblok met drie aaneengeschakelde ééngezinswoningen wil neerpoten een rustige, residentiële wijk is waar binnen een straal van ca. 450 meter nagenoeg uitsluitend alleenstaande woningen voorkomen (een 75-tal alleenstaande woningen met enkel twee maal twee woningen in half open bebouwing ; zie de schets, vertrekkend van het bewuste terrein aan het kruispunt van de Pontstraat met de Achterstraat en Oudestraat); de inplanting van een woonblok aldaar strookt niet met een goede ruimtelijke ordening; qua visueel-vormelijke elementen, bouwdichtheid en inpasbaarheid in de wijk, is dit project een "gedrocht"; aan drie wezenlijke expliciet wettelijke criteria wordt niet voldaan;
- 2) er bestaat evenmin betwisting over het feit dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, de villawoning en tuin die zouden moeten verdwijnen voor het beoogde bouwproject van de N.V. Van Houtven, perfect in harmonie zijn met de onmiddellijke omgeving; het contrast tussen deze bestaande toestand met een overigens perfect bewoonbare ruime villawoning en de drie aaneengesloten "kruiphokjes" (de garages zijn geïntegreerd in de woningen) die de bouwpromotor wil bouwen, kan moeilijk groter zijn; er wordt dus op geen enkele wijze rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1 §2 2° VCRO; zie ook R.v.St., arrest nr. 160.737 dd. 28 juni 2006 inzake Van Rompu); er wordt ook niet gemotiveerd waarom op deze specifieke plaats opeens op één perceel een woonblok moet komen dat in alles verschilt van de bestaande woningen (met inbegrip van die die zou moeten worden afgebroken); beleidsmatig ontbreekt elke motivering voor de klaarblijkelijke afwijking van de bestaande toestand;

- 3) *de motiveringen die wordt gegeven om aan het beoogde bouwproject enige legitimiteit te geven, zijn niet altijd even ernstig; stellen dat de bijkomende druk op de omgeving verwaarloosbaar is omdat het gabariet van het woonblok laag is, is wel een heel simplistische en abstraherende redenering die de toets van de behoorlijke ruimtelijke ordening niet doorstaat in het licht van de geuite bezwaren; het woonblok op zich past niet bij de andere woningen in de omgeving en zal bovendien het straatbeeld waarin nog geen aaneengesloten rijen woningen voorkomen, ingrijpend veranderen;*
- 4) *het beoogde woonblok ligt vrijwel tegen het kruispunt dat gevormd wordt door de Pontstraat en de Achterstraat; de oprit van de linkse woning in het project vanop de straat gezien komt te liggen ter hoogte van de STOP-verkeerssignalisatie en creëert aldus een nieuwe en gevaarlijke verkeerssituatie; verzoekers wijzen erop dat de huidige toestand voorziet in een toegang tot het perceel via de Pontstraat waar trouwens ook de garage staat van de huidige woning; in het beoogde project wordt deze veilige situatie omgegooid met als enige reden dat de bouwpromotor de oppervlakte van het perceel maximaal wil benutten zonder zich al te veel te bekommeren om de veiligheid van de toegang(en) met de auto tot de woningen en hun nabijheid tot het kruispunt; vanuit veiligheidsoogpunt is dit een verkeerd concept;*
- 5) *een eventuele vergunning voor de bouw van het beoogde woonblok zou een gevaarlijke precedentwaarde hebben omdat uit de plannen van de bouwpromotor overduidelijk blijkt, wat trouwens ook niet wordt ontkend, dat het de bedoeling is op het naastliggend nu nog braakliggend terrein ook nog eens een gelijkaardig woonblok op te trekken; onderhavige aanvraag van de bouwpromotor is aldus een “test-case” en wordt gebruikt als hefboom om eventueel later de bouw van een naastliggende tweede woonblok te faciliteren; in tegenstelling tot wat de bestreden beslissing stelt, is dit niet iets waar nog geen rekening moet mee worden gehouden omdat “het maakt immers geen voorwerp uit van deze aanvraag”; het is integendeel een belangrijk gegeven: de ruimtelijke ordening is immers gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, een visie die rekening houdt met de bestaande toestand en ook weet waar ze naartoe wil om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen; het feit dat nu in een eerste fase een bouwvergunning wordt gevraagd voor één woonblok - en volgens verzoekers wordt voorbijgegaan aan het vereiste van een verkavelingsvergunning - wijst erop dat er iets wordt geprobeerd in de hoop dat de overheid daarin mee stapt, in weerwil van de klaarblijkelijke bezwaren wanneer getoetst aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*In punt 1.4 "Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" (stuk 11, p. 2-3) wordt vastgesteld dat de omgeving rond het perceel van de aanvraag gekenmerkt wordt door overwegend bebouwingen van het open en half open bouwtype. Het aangevraagde betreft twee halfopen en één gesloten bebouwing. Deze eengezinswoningen bestaan uit een gelijkvloerse bouwlaag onder zadeldak van 40° met een maximale kroonlijsthoogte van 2.65 meter en een nokhoogte van 7.32 meter.*

*Het feit dat er in de onmiddellijke omgeving geen drie aanpalende eengezinswoningen voorkomen, betekent niet dat het aangevraagde zich niet laat integreren in deze omgeving. Rekening houdend met dit laag gabariet, heeft de deputatie in alle redelijkheid geoordeeld dat de bijkomende druk op de omgeving van deze drie woningen verwaarloosbaar is. Bovendien is het materiaalgebruik vrij klassiek en is het afgestemd op de omgeving. In tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden, heeft de deputatie wel rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving en blijkt uit de bestreden beslissing dat het aangevraagde in visueel en vormelijk opzicht inpasbaar is in deze omgeving.*

*Verzoekers halen aan dat het aangevraagde vrijwel tegen het kruispunt gelegen is en de oprit van de linkse woning van het project ter hoogte van de STOP-verkeerssignalisatie komt te liggen. Deze gegevens maken echter niet aannemelijk, tonen minstens niet afdoende aan dat het project aanleiding zal geven tot een gevaarlijke verkeerssituatie, in tegenstelling tot wat verzoekers stellen.*

*Verzoekers vrezen tevens dat de bestreden beslissing precedentwaarde zal hebben en gebruikt zal worden om de bouw van een naastliggende twee woonblok te faciliteren. Verzoekers gaan echter voorbij aan het feit dat elke aanvraag individueel dient te worden beoordeeld. Uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid dat een aanvraag voor dergelijke aaneengesloten bebouwing steeds zal moeten worden vergund. De deputatie heeft dan ook terecht gesteld dat thans het aanpalende terrein niet het voorwerp uitmaakt van de aanvraag en de hypothetische mogelijkheden voor de ontwikkeling ervan niet moeten worden bekeken in deze beslissing.*

*...*

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*22.*

*Er moet worden vastgesteld dat de grieven welke verzoekende partijen op het woonproject uitbrengen, tot loutere opportuniteitskritiek te reduceren zijn, welke onmogelijk het rechtsgeldig bestaan van het besluit van de Deputatie als overheidsbeslissing kunnen komen aan te tasten.*

*De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft zich wel degelijk uitgesproken omtrent de inpasbaarheid van het project in de omgeving en de overeenstemming ervan met de principes van de goede ruimtelijke ordening (nr. 2.3. van de motivering) : (...)*

*De Deputatie is vertrokken vanuit de vaststelling dat het project op zich geenszins als groot of bombastisch kan worden aanzien, doch qua grootte en inplanting aangepast is aan de grootte en diepte van het bouwterrein.*

*Tevens vertoont het project een laag gabariet, zodat de druk op de omgeving verwaarloosbaar is te noemen, zonder dat er van rechtstreekse inkijk op het achteraan aanpalend perceel sprake kan zijn.*

*Er wordt geparkeerd op eigen terrein, zodat zich problematiek dienaangaande voor de omgeving stelt.*

*Er is zodoende wel degelijk een afweging gedaan van het aangevraagde bouwproject wat betreft de weerslag ervan op de onmiddellijke omgeving, en er dient te worden*

*vastgesteld dat de Deputatie alle argumenten zoals door de verzoekende partijen bij de Deputatie aangebracht, heeft ontmoet.*

*23.*

*Zelfs wanneer de door de Deputatie verleende motivering eerder kort of kernachtig zou zijn te noemen, dan nog is deze concreet en pertinent te noemen.*

*Motiveringen hoeven niet uitgebreid zijn, voor zover deze maar kunnen worden betrokken op de zaak, en een redelijke verhouding bestaat tussen de motieven en de inhoud van de beslissing (...).*

*24.*

*Hoedanook kunnen de argumenten van verzoekende partijen wat betreft de vermeende strijdigheid van het project met de goede ruimtelijke ordening in het geheel niet worden onderschreven :*

*24.1. Op heden slaat de bestreden stedenbouwkundige vergunning op drie woongelegenheden, en geenszins op zes.*

*De Deputatie heeft aldus met recht en rede geoordeeld dat enkel een project met betrekking tot de inplanting van drie aaneengesloten woongelegenheden ter beoordeling voorligt.*

*Wat betreft het naastliggend perceel is op heden nog niets beslist, en het zal afhangen van de omstandigheden in de toekomst of op dit perceel eveneens drie woongelegenheden zullen worden aangevraagd, waarbij de vergunningsverlenende overheden alsdan deze aanvraag zelfstandig en in functie van de reeds bestaande situatie zullen beoordelen.*

*Drie naastliggende woongelegenheden maken op heden nog geenszins onderdeel van de toekomstige ruimtelijke ordening uit.*

*24.2. Het vergunde project zoals voorliggend schrijft zich in binnen de tendens van compact maar gerieflijk wonen, waarbij een relatief kleine grondoppervlakte wordt ingenomen.*

*Gezien de prijs van bouwgrond op heden de allesbepalende factor aangaande de haalbaarheid van een woonproject uitmaakt, worden met het vergunde project betaalbare woongelegenheden aangeboden.*

*Het door verzoekende partijen geciteerde artikel 4.3.1 § 2 VCRO spreekt evenzeer van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, en van het rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (art. 4.3.1 § 2, 2°).*

*...*

*24.3. Dat de gehanteerde densiteit iets hoger is dan deze thans aanwezig binnen de onmiddellijke omgeving, is te verklaren door het feit dat de in deze omgeving voorhanden woningen reeds vele jaren geleden op relatief grote kavels werden gebouwd.*

*Dergelijke bouwrend is op heden niet meer haalbaar, noch ruimtelijk planmatig gezien wenselijk, en het vergunde project volgt daarentegen de principes van inbreiding en bouwen op compacte grondoppervlaktes.*

*Het bekomen geheel is qua geboden wooncomfort kwalitatiever te noemen dan een appartementsgebouw met drie woonegelegenheden, aangezien elke bewoner over geheel afgescheiden woonentiteit zal beschikken met eigen inpandige garage en een private tuin met terras achteraan, zoals terecht door de Deputatie opgemerkt als zijnde positieve elementen van het project.*

*Het gegeven op zich dat in de onmiddellijke omgeving niet onmiddellijk drie aanpalende eengezinswoningen voorkomen, betekent op zich geenszins automatisch dat het project als niet integreerbaar in de omgeving dient te worden aanzien, in acht genomen de ligging op de hoek van een kruispunt, het gehanteerde lage gabariet en het gebruik van vrij klassieke materialen.*

*24.4. Verzoekende partijen kunnen niet eisen, noch verlangen dat verzoekster tot tussenkomst in eenzelfde trend zou bouwen als hun eigen woningen.*

*De eis van verzoekende partijen dat de bestaande woning met tuin zou dienen behouden te blijven, is geheel in strijd met het beschikkingsrecht van de titularis over de eigendom (artikel 544 B.W.).*

*Tussenkommende partij heeft aldus principieel het recht om de aanwezige woning af te breken, en een woonproject in de plaats te stellen.*

*Dit wordt ook naar voor gebracht in het arrest, zoals uitgesproken omtrent het ingestelde schorsingsverzoek: (...)*

*Ruimtelijke ordening betreft een dynamisch gegeven, waarbij wordt ingespeeld op de actuele behoeften, zoals onder meer in artikel 1.1.4 VCRO verwoord : de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden, en waarbij ook onder meer wordt rekening gehouden met de economische en sociale gevolgen.*

*25.5. Gelet op de specifieke ligging van het bouwterrein, met name op de hoek van twee straten en met de drie woningen ingeplant in het begin van de Achterstraat, is het geenszins aannemelijk te noemen dat deze woningen aan de verzoekende partijen in bepaalde opzichten last zouden komen te veroorzaken, welke het normaal aanvaardbare binnen een woongebied komt te overstijgen.*

*Er is geen enkele ontsluitings- of mobiliteitsproblematiek voorhanden, gezien de onmiddellijke aansluiting op de Pontstraat.*

*Het vergunde ontwerp gaat tegen dat er op de openbare weg zou worden geparkeerd, aangezien bij iedere woonelegenheden op de privatieve stroken vooraan twee wagens kunnen worden geparkeerd.*

*Dat de onmiddellijke buurt meer verkeer, meer lawaai en meer hinder zou komen te ondervinden, dient aldus volledig te worden tegengesproken.*

*De aanwezige verkeersinfrastructuur samen met de voorzieningen voorhanden in het ontwerp kan de verhoging van het aantal woonegelegenheden met twee (er was voorheen reeds een woning aanwezig) zonder problemen aan, en zonder dat er van enige overmatige last of hinder in welk opzicht dan ook sprake kan zijn.*

25.6 Verzoekende partijen hameren op het gegeven dat de omgeving uit louter residentiële woningen met open bebouwing zou bestaan.

*De bestreden vergunning slaat slechts op drie woningen, welke op de hoek van de Achterstraat met de Pontstraat worden ingeplant.*

*Het geheel heeft vanop afstand de indruk van één grote woning te zijn, en stemt aldus met het gehanteerde volume wel degelijk overeen met de bebouwing zoals deze in de omgeving voorkomt.*

*Gezien de specifieke ligging op de hoek van twee straten, vormt het project een entiteit op zich, en het bevindt zich op een redelijke afstand van de overige woningen, zodat geenszins onmiddellijk een associatie met de naburige woongelegenheden voorhanden is.*

*Doordat het concept als één volume is opgevat, wordt geenszins de indruk gewekt dat het om drie kleine huisjes zou kunnen gaan, welke aan grote villa's in de omgeving afbreuk zouden komen te doen.*

*De opmerking vanwege eisende partijen dat het om "kruiphokjes" zou gaan, is geheel misplaatst, en in strijd met de vergunde realiteit.*

*De drie voorziene woningen zijn compact, zonder dat deze daarom ongezien klein zouden kunnen worden genoemd, en zijn daarentegen voorzien van een garage en een tuin, hetgeen een hogere woonkwaliteit oplevert dan bijvoorbeeld een appartement van eenzelfde grootte.*

*Ten andere hebben verzoekende partijen geen recht op een status quo van de stedenbouwkundige toestand binnen hun straat, en kunnen de toegepaste bouwkundige evoluties geenszins zomaar als ongewenst en niet toepasselijk in de omgeving worden bestempeld.*

26.

*Het vergunde project kan aldus geenszins zomaar in strijd met de beginselen van de goede ruimtelijke ordening worden genoemd.*

*Zowel de STAD DEINZE als de DEPUTATIE OOST-VLAANDEREN hebben op gemotiveerde wijze tot de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke aanleg besloten.*

*Het derde middel is geheel ongegrond.*

*...*

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog het volgende toe:

*" ...*

3.1.

*Er bestaat geen betwisting over het feit dat de omgeving waar de N.V. Van Houtven het woonblok met drie aaneengeschakelde ééngezinswoningen wil neerpoten een rustige, residentiële wijk is waar binnen een straal van ca. 450 meter nagenoeg uitsluitend alleenstaande woningen voorkomen (een 75-tal alleenstaande woningen met enkel twee*



*dubbelwoningen in half open bebouwing ; zie stuk 1, vertrekkend van het bewuste terrein aan het kruispunt van de Pontstraat met de Achterstraat en Oudestraat; zie ook luchtfoto's, stuk 12) ;*

*De overweging in het bestreden besluit dat de omgeving rond het perceel van de aanvraag, "wordt gekenmerkt door overwegend bebouwingen van het open en half open bouwtype" is bijgevolg niet helemaal juist; de **open** bebouwing is overwegend en de algemene regel ;*

*De Achterstraat, waar het bouwproject voorzien is, bestaat in elk geval uitsluitend uit open bebouwingen (zie stukken 1, 2 en 11);*

*Zelfs indien men aanneemt dat ruimtelijke ordening een dynamisch gegeven is, hoeft het weinig betoog dat de inplanting van een woonblok aldaar niet strookt met een goede ruimtelijke ordening; qua visueel-vormelijke elementen, bouwdichtheid en inpasbaarheid in de wijk, is dit project een "gedrocht"; aan drie wezenlijke expliciet wettelijke criteria wordt niet voldaan;*

***Visueel-vormelijk** betekent dit voor verzoekers een wijziging van een uitzicht op villa met tuin naar een uitzicht op een woonblok met 3 aaneengesloten woningen (en binnen afzienbare tijd ongetwijfeld nog eens een identieke blok met 3 woningen onmiddellijk ernaast ; zie infra);*

*Hoe de Deputatie, overigens zonder enige noemenswaardige motivering, tot het besluit kan komen dat het voorliggende project visueel en vormelijk inpasbaar is in de omgeving is onbegrijpelijk (zie bijv. foto's omringende woningen : stukken 2 en 7); het contrast tussen de bestaande woningen en het geplande woonblok is daarvoor te groot; overigens, zelfs indien het project als dusdanig niet zou storen – quod certe non – betekent dit nog altijd niet dat het inpasbaar is;*

*Wat betreft de **bouwdichtheid/densiteit** wensen verzoekers op te merken dat de N.V. van Houtven het in eerdere memories steeds heeft voorgesteld alsof de drie woningen zouden gebouwd worden op een terrein van ca. 2000 m<sup>2</sup> :*

*"Het bouwperceel in kwestie bedraagt 1912 m<sup>2</sup>, het aanpalend braakliggend terrein 1037 m<sup>2</sup>.*

*Drie woningen op een kleine 2000 m<sup>2</sup> veronderstelt aldus een densiteit van een 15-tal woningen per hectare, zes woningen op 3000 m<sup>2</sup> een densiteit van 18 à 19 woningen per hectare.*

*Dergelijke graad van woondichtheid is binnen een kleinstedelijk gebied – gezien het gehanteerde uitgangspunt van 25 woningen per hectare – zeker aanvaardbaar en zelfs als minimaal te aanzien"*

*(Verzoekschrift tot tussenkomst Van Houtven, p. 23; Nota in tussenkomst Van Houtven voor de Deputatie, p. 6 bovenaan)*

*De hele redenering die de N.V. Van Houtven op basis van dit verkeerde uitgangspunt heeft opgebouwd, is volstrekt irrelevant omdat het in werkelijkheid gaat om de bebouwing van drie woningen op een perceel van 858 m<sup>2</sup> ;*

*Zoals de N.V. Van Houtven terecht heeft opgemerkt bepaalt het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan kleinstedelijk gebied Deinze dat een verdichting van het wonen wordt nagestreefd en daarbij voor de stedelijke gebieden een dichtheid van 25 woningen per hectare wordt nagestreefd en voor het buitengebied 15 woningen per hectare;*

*Daar waar de N.V. Van Houtven een uittreksel uit de Toelichtingsnota 'PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze', zoals ministerieel goedgekeurd op 8 april 2012, nog meedeelde (als stuk 4) bij haar Nota in Tussenkomsst voor de Deputatie, komt dit stuk niet meer voor in de inventaris van haar huidige Schriftelijke Uiteenzetting;*

*Blijkbaar heeft de N.V. Van Houtven ingezien dat haar misleidende berekeningen van geen kanten klopten en dat deze Toelichtingsnota precies aantoonst wat verzoekers nu al de hele tijd beweren, nl. dat door het bouwproject van de N.V. Van Houtven de densiteit onaanvaardbaar groot wordt (verzoekers voegen uittreksels uit deze Toelichtingsnota toe aan hun dossier als stuk 17);*

*Wanneer op het bouwproject van promotor Van Houtven het gehanteerde principe van 25 woningen per hectare wordt toegepast (d.i. 400 m<sup>2</sup> per woning), komt men natuurlijk tot de ontluisterende vaststelling dat het project inzake densiteit veel te ver gaat; in het voorliggende project stijgt alleen het lot 1 links licht boven de doelstelling van 400 m<sup>2</sup> uit (409 m<sup>2</sup> ; dat is trouwens ongewild omdat het de woning op de hoek betreft), terwijl de twee andere op zich gelijkaardige woningen, op een perceel staan van nauwelijks 200 m<sup>2</sup> (respectievelijk 221 m<sup>2</sup> voor lot 2 en 228 m<sup>2</sup> voor lot 3);*

*Men moet ziende blind te zijn om niet te beseffen dat dergelijke bouwsels absoluut niet stroken met de onmiddellijke omgeving en een aanfluiting zijn van de in het PRUP nagestreefde densiteit van 400 m<sup>2</sup> die al een mildering inhoudt van de bestaande toestand met nog grotere percelen;*

*Verzoekers kunnen perfect begrijpen dat bij een goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen naar toekomstige generaties toe die, zoals de verdichting, in structuurplannen worden vastgelegd; verzoekers zouden bijvoorbeeld nooit tegen een bouwproject zijn opgekomen met aanvaardbare, kleinere percelen – een iets grotere densiteit dus - voor zover dit zou worden gerealiseerd via een open bebouwing, in lijn met de karakteristieken van de omgeving; Het project van de N.V. Van Houtven wijkt daar evenwel te fel van af en doet, indien ze daarin zou worden gevolgd door de overheid, zelfs de rechtmatige vrees ontstaan dat aldus de ban wordt gebroken en ook het naastliggende perceel op dezelfde manier zal worden ontwikkeld (zie infra), met alle gevolgen van dien voor deze residentiële buurt;*

*Verzoekers begrijpen overigens niet waarom in het bestreden besluit van de Deputatie werd gesteld dat het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze" waarbinnen de aanvraag was gelegen, geen invloed had op de aanvraag; dit lijkt er op te wijzen dat er toen al verkeerde oppervlaktematen werden gehanteerd;*

*Tot slot begrijpen verzoekers ook niet hoe de Deputatie, na eerst vastgesteld te hebben dat de onmiddellijke omgeving nagenoeg uitsluitend uit alleenstaande woningen bestaat, tot het besluit is kunnen komen dat het project van promotor Van Houtven, dat bestaat uit 3 aaneengesloten woningen (iets wat niet voorkomt in de wijk), de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt; dit is een ongemotiveerde en onnavolgbare conclusie aan de hand van de gegevens van het dossier; een simpele*

*verwijzing naar een niet storend gabariet en materiaalgebruik is uiteraard niet voldoende om tot zo'n besluit te kunnen komen (zie infra);*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

*“ ...*

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

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, 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 in de relevante omgeving bestaande toestand.

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

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het aangevraagde betreft het oprichten van drie aan elkaar aansluitende woningen, na afbraak van een bestaande woning en garage en het vellen van bomen. Het aangevraagde resulteert in twee halfopen woningen en, in het midden, een gesloten bebouwing. Het project heeft in zijn geheel een voorgevelbreedte van 25,20 meter.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het beoogde project geen enkele impact zal hebben op de parkeerproblematiek van de omgeving en dat door het laag gabariet “de bijkomende druk van de drie woningen op de omgeving” verwaarloosbaar is.

Het bestreden besluit bevat echter geen enkele concrete beoordeling van de densiteit en het bouwprogramma van het project, rekening houdend met de in de relevante omgeving bestaande toestand. Nochtans stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf vast dat de “omgeving rond het perceel wordt gekenmerkt door overwegend bebouwingen van het open en half open bouwtype”. Uit de stukken die de verzoekende partijen voorleggen blijkt de in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel nagenoeg hoofdzakelijk te bestaan uit open bebouwing.

De summiere en beperkte beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagd project met de omgeving in de bestreden beslissing volstaat, in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier, niet. De verwerende partij dient bij het nemen van een nieuwe beslissing minstens de densiteit en het concrete bouwprogramma van het aangevraagd project te toetsen aan de bestaande relevante omgeving, hetgeen veronderstelt dat de verwerende partij daarbij minstens rekening houdt met haar eigen beschrijving van het aangevraagde.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING is ontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
3. Het beroep van de tweede en derde verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning en garage, vellen van bomen en het nieuw bouwen van drie eengezinswoningen. op een perceel gelegen te 9800 Astene, Achterstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164A2 en 0164B2.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de eerste verzoekende partij.
7. De Raad legt de kosten van het beroep van de tweede en derde verzoekende partij, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
8. 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 terechtzitting op 8 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ