

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1137 van 24 mei 2016
in de zaak 1213/0133/A/6/0108

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-GILLIS-WAAS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:* de heer **Raf VERTENTEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 10 april 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met garages en berging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Beekstraat 31/1-6 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 878k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 oktober 2013 in de eerste kamer, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 16 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 17 maart 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropend teneinde het beroep te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 12 april 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Raf VERTENTEN verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

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

IV. FEITEN

Op 30 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van *“een meergezinswoning met 8 appartementen, 8 garages en een fietsen- en vuilnisberging”*.

Er werd reeds een vergunning verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, een voormalig landbouwbedrijf. Volgens de beschrijvende nota is deze sloopvergunning thans gedeeltelijk uitgevoerd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren' gelegen in 50 meter woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Opheffing reservatiestrook N403 te Stekene en Sint-Gillis-Waas', goedgekeurd met een ministerieel besluit van 28 juni 2010.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 januari 2012 tot en met 16 februari 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 april 2012 een ongunstig advies uit:

“ ...

Openbaar onderzoek - evaluatie van de ontvangen bezwaren/opmerkingen

De tijdens de duur van het openbaar onderzoek ontvangen bezwaren / opmerkingen hebben betrekking op volgende elementen:

- *De begrenzing van het perceel en het al dan niet respecteren van de breedte van het perceel*
Het bezwaarschrift verwijst naar de hekkepaal, destijds geplaatst mede door Albert De Groote, rechtsvoorganger van de bouwheer, als zijnde de werkelijke begrenzing van het perceel.
Navraag leert dat huidig plan gebaseerd is op een plan opgemaakt door landmeterbureau De Coene bvba in 2011. De grenslijnen in dat opmetingsplan zijn opgemaakt in overeenstemming met de gegevens van de ruilverkaveling.
- *De nokhoogte van de meergezinswoning uit de aanvraag*
Het bezwaarschrift stelt dat de nokhoogte van de meergezinswoning substantieel groter is dan de in de nabije omgeving voorkomende woningen. Daarnaast stelt men dat de nokhoogte 12.10m bedraagt.
Het klopt dat de nokhoogte substantieel afwijkt van de woningen in de omgeving. Het klopt echter niet dat de nokhoogte 12.10m bedraagt. Er is sprake van een lichte helling van het maaiveld. Hierdoor is er in realiteit sprake van een nokhoogte van 12.05m. Dit wijkt af van het doorgaans in de gemeente gehanteerde maximale profiel met een nokhoogte van 12.00m.
- *De breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken*
Het bezwaarschrift stelt dat de zijdelings bouwvrije stroken minsten 4.00m moeten bedragen.
Dit was in het verleden inderdaad het geval, en is op sommige plaatsen nog steeds aangewezen. In deze omgeving, en door het niet evenwijdig aan de perceelgrenzen plaatsen van gebouw, kan echter worden volstaan met bouwvrije stroken die steeds minimaal 3.00m zijn.
Het hieraan gekoppelde argument over de gevelbreedte kan echter wel weerhouden worden. De totale gevelbreedte staat immers niet in verhouding tot de perceelbreedte en is in de aanvraag bijna gelijk aan 3/4 waar de gemeente Sint-Gillis-Waas voor een dergelijk perceel in de gegeven situatie 3/5 hanteert.

...

Toetsing aan de GSV 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg'

...

In voorkomend geval telt de meergezinswoning 8 woonegelegenheden en wordt voorzien in de oprichting van 8 garageboxen.

Deze boxen zijn toegankelijk via een door middel van waterdoorlatende klinkers aan te leggen gemeenschappelijke toegangsweg.

De voorgestelde prefab garageboxen voldoen qua afmetingen niet aan de vereiste minimum afmetingen; zowel de breedte (2.85m) als de lengte (5.50m) van alle 8 garages is kleiner dan het vereiste minimum.

Besluit: De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg'.

Toetsing aan de wettelijke en ruimtelijke context

De thans opstaande woning betreft geen beschermd monument en is evenmin gelegen in de nabijheid of binnen het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Het perceel is voldoende groot in afmetingen en oppervlakte om een woning van het open bouwtype te dragen. De omgeving is gekenmerkt door 1- en 2-laagse bebouwing met eengezinswoningen en geen appartementsgebouwen.

Het voorgesteld ontwerp betreft een nieuwbouw meergezinswoning met 8 appartementen, 8 garages en een fietsen- en vuilnisberging.

Het totale bouwvolume van de aanvraag staat niet in verhouding tot het perceel en kan aldus beschouwd worden als een verstoring van de plaatselijke ordening. Het project heeft geen negatieve mobiliteitsimpact, vermits het zich situeert aan een degelijk uitgeruste weg.

Men maakt gebruik van materialen die nauw aansluiten met de woningen in de omgeving. De Beekstraat is ter hoogte van de aanvraag niet langer deel van de kern van Sint-Pauwels maar verworpen tot een woonlint. Het karakter van dit woonlint is dusdanig dat een appartementsgebouw een verstoring van de plaatselijke ordening zou betekenen. De gemeentelijke verordening inzake "parkeerplaatsen buiten de openbare weg" is niet gerespecteerd.

Algemeen dient geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook strijdig met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De verzoekende partij weigert op 10 april 2012, na weergave van het voormeld ongunstig verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij, met indiening van aangepaste plannen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

...

Het vervangen van garageboxen door parkeerplaatsen, waarbij het aantal parkeerplaatsen, de afmetingen en inplanting integraal behouden blijft, betreft een beperkte aanpassing van de plannen, welke betrekking heeft op een bijkomstige zaak. De parkeerplaatsen zijn aldus 5,50m lang en 2,85m breed, hetgeen voor een parkeerplaats wél voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, doch er dient nog steeds één parkeerplaats met een lengte van 6m voorzien te worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met 8 appartementen, 8 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging achteraan op het eigendom. De bouwplaats is gelegen binnen het landelijk woonlint langs de Beekstraat, aan de rand van de morfologische kern van Sint-Pauwels. De bebouwing langsheen de Beekstraat bestaat in hoofdzaak uit ééngezinswoningen, meer specifiek kan gesteld worden dat meergezinswoningen vreemd zijn binnen het straatbeeld.

De oprichting van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan evenwel aanvaard worden enkel als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

Hoewel in dit project tal van punten terug te vinden zijn die aangeven dat aandacht geschonken werd aan de woonkwaliteit (voldoende parkeerplaatsen, zeer ruime buitenruimtes,...), wordt evenwel een volumineus bouwblok opgetrokken dat naar volume sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving.

Zoals reeds opgemerkt behoort de bouwplaats tot het landelijk woonlint langs de Beekstraat, bestaande uit ééngezinswoningen met vrij lage woondichtheid.

Het voorgestelde volume bedraagt 2361m³ en is dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing: de breedte van het gebouw bedraagt circa 19m, de bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 18m, deze op verdieping 12m.

Ook qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijke niet in deze omgeving. De kroonlijsthoogte is bepaald op 6m en de nokhoogte van 12m resulteert in een dominant dakvolume en onesthetische zijgevels die de ganse omgeving zullen domineren en in schril contrast staan met de rechts en links aanpalende woningen welke alle bestaan uit slechts één bouwlaag onder hellend dak. Achteraan worden dan nog eens 2 dakuitbouwen en dakvlakramen op 2 niveaus voorzien, welke eveneens vreemd zijn aan de omgeving.

De kroonlijsthoogte van 6m is aanvaardbaar, gelet op de gekoppelde woningen aan de overkant van de straat met een gelijkaardige kroonlijst, doch doordat de bovenste 2 woonlagen onder het zadeldak zitten, wordt een te overheersend dakvolume gecreëerd.

Ook de bouwvrije zijdelingse strook van 3m voldoet niet, er dient minstens een bouwvrije strook gevrijwaard te worden die in verhouding staat tot de hoogte van het op te richten gebouw.

De voorgestelde dichtheid van 60 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, ligt ver boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid (15 wooneenheden per hectare) en is vreemd aan deze landelijke omgeving. Het is niet wenselijk om buitengebieden te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen.

Uit dit alles blijkt dat het ontwerp strijdig is met het kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving en het landelijk woongebied. Het voorliggende ontwerp overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving aanzienlijk. Betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving zijn hier denkbaar en wenselijk. Er moet gezocht worden naar andere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.

...

Na de hoorzitting van 10 juli 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag dient tevens getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg", zoals goedgekeurd door deputatie op 15 januari 2009.

Voor meergezinswoningen (appartementen en studio's) bedraagt de normering bij nieuwbouw of herbouwen 1 parkeerplaats per woongelegenheden. Ingeval van een garagebox zijn volgende minimum afmetingen vereist: 6m lang, 3m breed en minimum vrije hoogte van 2,20m langs de toegangszone voor de wagen.

De voorgestelde prefab garageboxen voldoen qua afmetingen niet aan de vereiste minimum afmetingen; zowel de breedte (2,85m) als de lengte (5,50m) van alle 8 garages is kleiner dan het vereiste minimum.

Om te voldoen aan de normen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg" heeft appellant in beroep aangepaste plannen ingediend, waarbij de garageboxen zijn vervangen door parkeerplaatsen, behoudens de fietsen- en vuilnisberging.

Krachtens art. 4.3.1. §1 van de codex kan 'het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken'.

Het vervangen van garageboxen door parkeerplaatsen, waarbij het aantal parkeerplaatsen, de afmetingen en inplanting integraal behouden blijft, betreft een beperkte aanpassing van de plannen, welke betrekking heeft op een bijkomstige zaak.

De parkeerplaatsen zijn aldus 5,50m lang en 2,85m breed, hetgeen voor een parkeerplaats wél voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, doch er dient nog steeds één parkeerplaats met een breedte van 3,5 m voorzien te worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

Het oprichten van een meergezinswoning is principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied, doch er moet over gewaakt worden dat het project kadert in een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met 8 appartementen, 8 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging achteraan op het eigendom. De bouwplaats is gelegen binnen het landelijk woonlint langs de Beekstraat, aan de rand van de morfologische kern van Sint-Pauwels. De bebouwing langsheen de Beekstraat bestaat in hoofdzaak uit ééngezinswoningen, meer specifiek kan gesteld worden dat meergezinswoningen vreemd zijn binnen het straatbeeld.

De oprichting van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan aanvaard worden als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

In dit project zijn tal van punten terug te vinden die aangeven dat aandacht geschonken werd aan de woonkwaliteit (voldoende parkeerplaatsen, zeer ruime buitenruimtes,...). Het gevraagde laat zich dan ook integreren in deze omgeving en vormt een voor deze plek aanvaardbaar verdichtingsvoorstel.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat een parkeerplaats dient voorzien van 3,5 meter breed.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunten van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.12 VCRO, van artikel 4.3.1, §1 in fine VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat uit artikel 4.7.12 VCRO volgt dat de beslissing over bouwaanvragen binnen de reguliere procedure in de eerste plaats aan de gemeenteoverheid is opgedragen. Dit heeft tot gevolg dat, ook in graad van beroep, de voorwaarde dat ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken. Dit is in dit dossier echter niet het geval.

De aangevraagde prefab garageboxen voldoen qua afmetingen niet aan de vereiste minimumafmetingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg'. Zowel de breedte (2,85 m) als de lengte (5,50 m) van de garages is kleiner dan het vereiste minimum. De strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg" vormde dan ook een van de redenen tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

In beroep worden de plannen evenwel aangepast door de aanvragers om ze in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke verordening. De garageboxen worden vervangen door parkeerplaatsen, behoudens de fietsen- en vuilnisberging. Aangezien de strijdigheid van de aanvraag met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg' als een van de redenen tot weigering van de aanvraag werd beschouwd, kan deze aanpassing geenszins als een 'kennelijk bijkomstige zaak' beschouwd worden.

De verwerende partij heeft bovendien de bevoegdheid van de verzoekende partij om als eerste over de vergunningsaanvraag te beslissen, miskend. Dit geldt des te meer daar in de bestreden beslissing alleen nog wordt benadrukt dat er steeds een parkeerplaats met een breedte van 3,50 m dient voorzien te worden "conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid".

In het dictum van de bestreden beslissing wordt niet verwezen naar de bij het administratief beroep ingediende aangepaste bouwplannen. Er is alleszins geen duidelijkheid welke nu de vergunde bouwplannen zijn. Dit vormt ook een schending van het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat door de aanpassing van de bouwplannen de aanvraag in overeenstemming werd gebracht met het recht, in het bijzonder met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg'.

Uit de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de strijdigheid met deze verordening wordt aangehaald in de beslissing, maar niet dat dit een determinerend weigeringsmotief was.

De verwerende partij stelt dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat zij de vervanging van garageboxen door parkeerplaatsen beschouwt als een beperkte aanpassing van de plannen, omdat het aantal parkeerplaatsen, de afmetingen en de inplanting integraal behouden blijven. Bovendien blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing dat de hoofdzaak van deze stedenbouwkundige vergunning de aangevraagde meergezinswoning betreft, die bepalend is voor de parkeerplaatsen/garageboxen, zijnde de bijkomstige zaken.

In dit opzicht heeft de verwerende partij de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen dan ook niet miskend.

De verzoekende partij werpt op dat het niet duidelijk zou zijn welke nu de vergunde bouwplannen zijn. In de bestreden beslissing wordt onder meer onder punt 1.7 "Argumentatie appellant, hier de aanvrager" en onder punt 2.3 "De juridische aspecten" duidelijk gemaakt dat de aanvrager de plannen heeft aangepast en dat de verwerende partij bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning rekening heeft gehouden met deze aanpassingen. De aangepaste plannen en niet de oorspronkelijk voorgelegde plannen werden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg' en aan de goede ruimtelijke ordening. Het is dan ook duidelijk welke bouwplannen vergund zijn, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

Tot slot heeft de verwerende partij een voorwaarde opgelegd voor het voorzien van één parkeerplaats van 3,5 meter breed, omdat de plannen op dit punt niet aangepast waren.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de bestreden beslissing terecht vermeldt dat het vervangen van garageboxen door parkeerplaatsen, waarbij het aantal parkeerplaatsen, de afmetingen en de inplanting integraal behouden blijven, een beperkte aanpassing van de plannen betreft, die betrekking heeft op een bijkomstige zaak.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat niet kan worden ontkend dat de strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening één van de redenen vormde tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoekende partij. Een aanpassing van de plannen in graad van beroep kan niet de bedoeling hebben om een legaliteitsbezwaar te omzeilen.

Door de vergunning te verlenen op grond van wijzigingen van de bouwplannen op essentiële elementen heeft de verwerende partij bovendien de bevoegdheid van de verzoekende partij om als eerste over de vergunningsaanvraag te beslissen, miskend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij viseert met dit middel in hoofdzaak de aanpassingen aan de bouwplannen, zoals doorgevoerd door de tussenkomen partij in administratief beroep, en de miskennis van haar bevoegdheid als vergunningverlenende overheid. De verwerende partij zou in de bestreden beslissing ten onrechte overwegen dat het vervangen van garageboxen door staanplaatsen betrekking heeft op een "bijkomstige zaak".

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, luidt als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Artikel 4.2.19, §1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, bepaalt:

“§ 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

Uit deze bepalingen volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht en/of de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen. Hiertoe is wel vereist dat die voorwaarden voldoen aan artikel 4.2.19, §1 VCRO en dat de aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: *“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”* (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, 2011/1, 128).

Uit deze toelichting blijkt dat het de bedoeling is van de decreetgever dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Daaruit volgt dat

een beperkte planwijziging waarvan duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en die geen nieuw openbaar onderzoek vergt, in beginsel toelaatbaar is.

3.

Volgens artikel 4.1.2.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten openbare weg' van de gemeente Sint-Gillis-Waas wordt bij nieuw op te richten meergezinswoningen (appartementen en studio's) één parkeerplaats per woongelegenheden vereist. Volgens artikel 3.1 van dezelfde verordening wordt onder "parkeerplaats" verstaan:

"Ofwel een garage, een garagebox of carport met de volgende minimumafmetingen: 6,00 m lang, 3,00 m breed en minimum vrije hoogte van 2,20 m langs de toegangszone voor de wagen.

Ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) daartoe speciaal aangelegd en uitgerust. De minimale afmetingen zijn 4,50 m lang op 2,50 m breed en een vrije hoogte van 2,00 m. De standplaats dient verhard te worden, zodat ze niet verzakt onder het verkeer en begaanbaar is voor voetgangers. Elke parkeerplaats dient afgebakend te worden met duurzame materialen. De parkeerplaatsen in open lucht dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende of semi-doorlatende materialen, conform het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18/07/2003."

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de (initieel) aangevraagde prefab garageboxen qua afmetingen niet voldoen aan de vereiste minimum afmetingen van de vermelde verordening, aangezien zowel de breedte (2,85 m) als de lengte (5,50 m) van alle acht garages kleiner is dan het vereiste minimum, en dat de tussenkommende partij in administratief beroep "aangepaste plannen" heeft ingediend om te voldoen aan de voormelde normen, dat de garageboxen zijn "vervangen" door parkeerplaatsen - behalve de fietsen- en vuilnisberging - waarbij het aantal parkeerplaatsen, de afmetingen en de inplanting "integraal behouden" blijven. De bestreden beslissing legt als voorwaarde op dat een parkeerplaats van 3,5 meter breed moet worden voorzien.

Met betrekking tot de aangepaste plannen betwist de verzoekende partij niet dat de aangepaste plannen de parkeerplaatsen enkel wijzigen naar type (standplaatsen in open lucht in plaats van garageboxen) en voor het overige de plannen ongewijzigd blijven ten opzichte van de plannen die voorlagen tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO laat toe dat de plannen beperkt worden aangepast om deze in overeenstemming te brengen met "het recht", in dit geval met de gemeentelijke verordening. Er valt niet in te zien dat de doorgevoerde wijziging afbreuk zou doen aan belangen van derden en de verzoekende partij voert dat overigens ook niet aan.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partij zich "eerst" over de voorliggende bouwaanvraag heeft kunnen uitspreken. Het louter gegeven dat in administratief beroep een aanpassing van de plannen werd ingediend, volstaat niet om vast te stellen dat de bevoegdheid van de verzoekende partij in de zin van artikel 4.7.12 VCRO werd miskend. Bij decreet van 16 juli 2010 werd immers de voorheen geldende voorwaarde dat een beperkte aanpassing van de plannen enkel mogelijk is in eerste administratieve aanleg, opgeheven.

Ten gevolge van de devolutieve werking van het beroep behoort het tot de bevoegdheid van de verwerende partij om te beslissen over het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van de beperkte planaanpassingen bedoeld in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De verwerende partij heeft de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen dan ook niet miskend en artikel 4.7.12 VCRO niet geschonden.

De omstandigheid dat in het “dictum” van het bestreden besluit niet zou zijn verwezen naar de aangepaste bouwplannen, volstaat niet om aan te tonen dat het onduidelijk zou zijn welke bouwplannen vergund werden. De doorgevoerde wijzigingen worden duidelijk vermeld in het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing zoals hiervoor aangegeven. De verzoekende partij kan dan ook niet ernstig betwisten dat het op grond van de bestreden beslissing niet duidelijk is welke bouwplannen zijn vergund.

Met betrekking tot de opgelegde voorwaarde dat een parkeerplaats van 3,5 meter breedte moet worden voorzien, toont de verzoekende partij niet aan dat deze voorwaarde onterecht zou zijn opgelegd of in strijd zou zijn met artikel 4.2.19 VCRO.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat het eerste middel ongegrond is.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst er in dit middel op dat bij de beoordeling van de inpasbaarheid en verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming van woongebied, rekening dient gehouden te worden met de specifieke kenmerken en karakteristieken van de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij maakt hierbij melding van het grote volume van de meergezinswoning en het contrast met de rechts en links aanpalende woningen die slechts uit één bouwlaag onder hellend dak bestaan. Daarnaast is zij van oordeel dat de bouwvrije zijdelingse strook van drie meter niet in verhouding staat met de hoogte van het op te richten gebouw.

De verzoekende partij haalt tevens de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan inzake de te grote dichtheid en de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Zij werpt op dat de bestreden beslissing geen beoordeling inzake de dichtheid bevat, en daarnaast nog onzorgvuldig en minstens gebrekkig gemotiveerd is, aangezien eerst wordt overwogen dat meergezinswoningen vreemd zijn binnen het straatbeeld, maar vervolgens toch een vergunning wordt verleend.

2.

Volgens de verwerende partij bevat de uiteenzetting van de verzoekende partij een aantal inhoudelijke bemerkingen, waarbij de Raad haar beoordeling niet in de plaats mag stellen van die van de administratieve overheid. De omstandigheid dat de verzoekende partij de beoordeling in de bestreden beslissing niet bijtreedt, betekent bovendien niet dat deze onzorgvuldig is. Volgens de verwerende partij betreft het middel daarnaast enkel de schending van de materiële en niet ook de formele motiveringsplicht.

Voorts wijst de verwerende partij er op dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een voorbereidende stap in de administratieve beroepsprocedure uitmaakt en dat enkel de verwerende partij bevoegd is een beslissing over het beroep te nemen. Hierbij dient de verwerende partij haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven te steunen, maar dient zij zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie. Volgens de verwerende partij dient zij de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan ook niet te weerleggen.

Inzake de materiële motivering van de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar de omschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing waarbij de onmiddellijke omgeving van de aanvraag wordt verduidelijkt. Daarnaast haalt zij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan en stelt zij dat hierbij overwogen wordt dat aangezien er voldoende parkeerplaatsen en zeer ruime buitenruimtes worden voorzien, de aangevraagde meergezinswoning als een aanvaardbare verdichting wordt beschouwd, zodat er geen sprake is van een overschrijding van de draagkracht van het perceel. Zodoende zou zij, gelet op de beschrijving van de onmiddellijke omgeving en voornoemde elementen, op zorgvuldige en afdoende wijze geoordeeld hebben dat het gevraagde zich laat integreren in de omgeving.

3.

De tussenkomende partij wijst op de sociale woningen aan de overkant van de straat die zij beschouwt als twee bouwblokken en die als gevelbreedte 37 meter en 25 meter hebben. De gevelbreedte van de meergezinswoning zou hierbij aansluiten en dus niet strijden met de onmiddellijke omgeving. Volgens de tussenkomende partij is de bestreden beslissing evenmin tegenstrijdig.

Daarnaast merkt de tussenkomende partij op dat, ook al heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over 'landelijk woongebied', de aanvraag gelegen is in zuiver woongebied. Tot slot zou in de bestreden beslissing het aspect van de dichtheid impliciet in rekening gebracht zijn via de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zinsnede: *"Het gevraagde laat zich dan ook integreren in deze omgeving en vormt een voor deze plek aanvaardbaar verdichtingsvoorstel."*

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij nog dat de aanvraag, gelet op het aanzienlijke volume en de dakuitbouwen en dakvlakramen achteraan, niet kan gelijkgesteld worden met de aaneengesloten sociale woningen aan de overkant van de straat. De verzoekende partij houdt ook vol dat het aspect 'dichtheid' in de bestreden beslissing niet aan bod komt, en evenmin in de antwoordnota wordt besproken.

5.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij verwijst naar de bestreden beslissing die enkel in algemene bewoordingen verwijst naar het bestaan van dit verslag.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij dient aan te geven waarom zij hetzij afwijkt, hetzij instemt met het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de bestreden

beslissing zou niet kunnen worden afgeleid welke inhoud het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft, en of de verwerende partij zich hierbij al dan niet aansluit en op welke gronden. De verzoekende partij is nog van oordeel dat de motiveringsplicht des te meer belang heeft in geval de verwerende partij het advies uit het verslag niet volgt.

6.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de VCRO niet oplegt dat de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dienen overgenomen te worden in haar beslissing. Daarnaast herhaalt zij dat dit verslag een voorbereidende stap is in de beroepsprocedure waarvan haar besluit het eindresultaat is. Zij dient zich niet te verantwoorden tegenover haar administratie.

De verwerende partij wijst er op dat wel degelijk melding is gemaakt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat uit de bestreden beslissing ook blijkt dat zij hiermee rekening heeft gehouden. Zij stelt dat de feitelijke overwegingen en een deel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen zijn in de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de woonkwaliteit wordt gegarandeerd zou volgens de verwerende partij daarnaast voldoende zijn om te besluiten dat de meergezinswoning zich laat integreren in de onmiddellijke omgeving, zodat op afdoende wijze gemotiveerd is waarom zij de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

7.

De tussenkomenende partij vraagt de toepassing van de bestuurlijke lus overeenkomstig artikel 4.8.4, §1 VCRO, voor zover de bestreden beslissing de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en ook de mate waarin hiervan wordt afgeweken, dient te vermelden. De tussenkomenende partij meent dat de beweerde inbreuk perfect herstelbaar is gezien het niet de materiële maar de formele motivering betreft.

8.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat geen toepassing kan worden gemaakt van de bestuurlijke lus aangezien de middelen niet als ongegrond kunnen worden beschouwd. Daarnaast merkt zij nog op dat de verwerende partij niet om de toepassing van de bestuurlijke lus heeft verzocht.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met autostaanplaatsen en berging.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier en zoals overwogen in de bestreden beslissing blijkt dat de bebouwing in de Beekstraat in hoofdzaak bestaat uit lintbebouwing met ééngezinswoningen met één of twee bouwlagen onder hellend dak, terwijl meergezinswoningen vreemd zijn binnen het straatbeeld.

2.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de inpasbaarheid in de omgeving betreft, als volgt motiveert:

“ ...

De oprichting van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan aanvaard worden als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

In dit project zijn tal van punten terug te vinden die aangeven dat aandacht geschonken werd aan de woonkwaliteit (voldoende parkeerplaatsen, zeer ruime buitenruimtes,...). Het gevraagde laat zich dan ook integreren in deze omgeving en vormt een voor deze plek aanvaardbaar verdichtingsvoorstel.

”
...

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, zijnde ééngesinswoningen met één of twee bouwlagen onder hellend dak.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbijgaat aan de vaststelling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de dichtheid ver boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid ligt en vreemd is aan de landelijke omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn verslag van 10 juli 2012 als volgt:

“ ...

Hoewel in dit project tal van punten terug te vinden zijn die aangeven dat aandacht geschonken werd aan de woonkwaliteit (voldoende parkeerplaatsen, zeer ruime buitenruimtes,...), wordt evenwel een volumineus bouwblok opgetrokken dat naar volume sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving. Zoals reeds opgemerkt behoort de bouwplaats tot het landelijk woonlint langs de Beekstraat, bestaande uit ééngesinswoningen met vrij lage woondichtheid. Het voorgestelde volume bedraagt 2361m³ en is dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing: de breedte van het gebouw bedraagt circa 19m, de bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 18m, deze op verdieping 12m. Ook qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijke niet in deze omgeving. De kroonlijsthoogte is bepaald op 6m en de nokhoogte van 12m resulteert in een dominant dakvolume en onesthetische zijgevels die de ganse omgeving zullen domineren en in schril contrast staan met de rechts en links aanpalende woningen welke alle bestaan uit slechts

één bouwlaag onder hellend dak. Achteraan worden dan nog eens 2 dakuitbouwen en dakvlakramen op 2 niveaus voorzien, welke eveneens vreemd zijn aan de omgeving.

De kroonlijsthoogte van 6m is aanvaardbaar, gelet op de gekoppelde woningen aan de overkant van de straat met een gelijkaardige kroonlijst, doch doordat de bovenste 2 woonlagen onder het zadeldak zitten, wordt een te overheersend dakvolume gecreëerd. Ook de bouwvrije zijdelingse strook van 3m voldoet niet, er dient minstens een bouwvrije strook gevrijwaard te worden die in verhouding staat tot de hoogte van het op te richten gebouw.

De voorgestelde dichtheid van 60 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, ligt ver boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid (15 wooneenheden per hectare) en is vreemd aan deze landelijke omgeving. Het is niet wenselijk om buitengebieden te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen.

Uit dit alles blijkt dat het ontwerp strijdig is met het kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving en het landelijk woongebied. Het voorliggende ontwerp overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving aanzienlijk. Betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving zijn hier denkbaar en wenselijk. Er moet gezocht worden naar andere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.

...

Het volstaat niet en het is met andere woorden volstrekt onzorgvuldig om met betrekking tot de inpasbaarheid van een volumineus en voor de omgeving atypisch gebouw louter de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te negeren en geen rekening te houden met de overwegingen inzake het aanzienlijke volume, de totale hoogte, het dominante dakvolume, de dakuitbouwen en dakvlakramen achteraan op de twee niveaus, de bouwvrije zijdelingse strook van drie meter die niet in verhouding zou staan met de hoogte van het gebouw, en de dichtheid van 60 wooneenheden per hectare. De verwerende partij overweegt slechts op een algemene en vage manier dat de aanvraag aandacht schenkt aan de woonkwaliteit, zonder pertinente motieven aan te duiden waarom de aanvraag verder verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De overweging dat “*het gevraagde zich laat integreren in de omgeving en een voor deze plek aanvaardbaar verdichtingsvoorstel vormt*”, is een stijlformule. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft daarentegen duidelijk verschillende concrete elementen naar voor gebracht op grond waarvan wordt geoordeeld dat het ontwerp strijdt met het kleinschalig karakter van de bebouwde omgeving en de draagkracht van het perceel en van de omgeving aanzienlijk overstijgt.

Indien, zoals hier het geval is, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar precieze en concrete gegevens bevat met betrekking tot het aanzienlijk volume en de dichtheid van de meergezinswoning en de gevolgen hiervan voor de inpasbaarheid in de omgeving, kan de verwerende partij niet zonder meer tot een andersluidend standpunt besluiten. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag inwilligbaar is en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. BESTUURLIJKE LUS

Om te beginnen stelt de Raad vast dat de onregelmatigheid die bij de bespreking van het tweede middel is vastgesteld, niet louter een eenvoudig te herstellen formeel motiveringsgebrek betreft, zoals de tussenkomende partij meent, maar ook een onzorgvuldige beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Op het verzoek van de tussenkomende partij om de bestuurlijke lus overeenkomstig artikel 4.8.4 VCRO toe te passen kan niet worden ingegaan. Het Grondwettelijk Hof heeft met het arrest nr. 74/2014 van 8 mei 2014 artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, vernietigd zonder behoud van enige rechtsgevolgen. Artikel 4.8.4 VCRO wordt, gelet op de terugwerkende kracht van het vernietigingsarrest, geacht nooit te hebben bestaan.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen niet verzoeken om de toepassing van de bestuurlijke lus op basis van artikel 34 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet). De Raad gaat ook niet ambtshalve over tot herkwalificatie van het verzoek van de tussenkomende partijen.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan, aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Raf VERTENTEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met garages en berging op een perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Beekstraat 31/1-6 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 878k.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 op 24 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Karin DE ROO