

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0435 van 24 oktober 2012
in de zaak 1112/0326/SA/4/0279

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-MARTENS-LATEM**

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**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. VEG [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc HERSENS
kantoor houdende te 9000 Gent, Recollettenlei 3

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 december 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen-
de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 20 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-
de partijen onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0115 werd de vordering tot schorsing verworpen en is de zaak, met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging, verwezen naar de vierde kamer.

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 partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 augustus 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Marc HERSENS die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de VEG [REDACTED] vragen met een op 14 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 februari 2012, dat er grond is om het verzoek van de derde verzoekende partij tot tussenkomst in te willigen en dat ze aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Met dezelfde beschikking heeft de voorzitter van de derde kamer de eerste en de tweede verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om in het geding tussen te komen.

Hun verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk verklaard met het arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0115. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 25 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”*.

Een stedenbouwkundige vergunning voor een eerdere aanvraag met betrekking tot hetzelfde perceel dat het oprichten van een meergezinswoning met zes wooneenheden beoogde, werd door de verzoekende partij en de verwerende partij geweigerd. Vervolgens werd een stedenbouwkundige vergunning voor een gewijzigde aanvraag met vijf wooneenheden geweigerd door de verzoekende partij. De verwerende partij heeft nagelaten tijdig een beslissing te nemen over het administratief beroep, waarna op 15 februari 2011 het beroep door de Vlaams Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening werd verworpen en de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 april 2011 tot en met 6 mei 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Gent verleent op 10 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De Dienst Lokaal Waterbeheer brengt op 16 juni 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 juni 2011 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 20 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Legaliteitsaspect

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning en is principieel in overeenstemming met de bestemmingsplannen voor het gebied.

...

Opportuniteitsaspect.

Het project bevat tegenover de vorige versie de volgende minimale aanpassingen :
- de uitwendige dakconstructie werd licht aangepast zonder wijziging van het volume van de binnenruimte

- de terrassen op beide verdiepingen werden voorzien van een afboording met een strookje groendak.

Er zijn dan ook geen fundamenteel nieuwe elementen om af te wijken van de objecties bij vorige aanvraag.

De vervanging van de bestaande woning door een buitenmaats appartementsgebouw (5 ruime appartementen aangevuld met ruime buitenterrassen op de bovenverdiepingen) met ‘aangeklede’ valse platte bedaking over 3 bouwlagen breekt de bestaande historische harmonie.

De ruime terrassen op eerste verdieping en dakverdieping zorgen voor een schending van de privacy van de omwonenden. Dit effect wordt nog versterkt door de inplanting op slechts 4m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen en de ongebruikelijke bouwdiepte. Het strookje groendak van 1 m breedte aan de buitenrand kan dit negatieve effect niet omkeren. Dat toevallig geen bezwaren werden ingediend doet hier weinig terzake. '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. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'(VCRO art. 1.1.4.)

Een densiteit van 30 woningen per hectare zorgt niet alleen voor beschadiging van de woonkwaliteit maar ook voor een verhoogde mobiliteitsdruk voor de omgeving. Dergelijke densiteit is ook niet meer in overeenstemming met de gangbare ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied. Vanaf 25 woningen/ha kan reeds gesproken worden van een stedelijke densiteit.

De totale bezettingsgraad (hoofdgebouw, tuinconstructie en ondergrondse parkeergarage) is buiten verhouding voor wat als aanvaardbaar wordt geacht voor vergelijkbare gebieden. Dit brengt bovendien met zich mee dat 12 bomen dienen te worden gerooid waardoor het beeldbepalend groen verdwijnt.

De aanvraag doorstaat ook niet de toets aan de richtlijn 'goede ruimtelijke ordening' welke in zitting van 31/05/2010 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. Deze richtlijn is gesteund op de beoordelingsgronden zoals omschreven in artikel 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bevat richtlijnen o.m. inzake densiteit, perceelsoppervlakte, bouwdiepte, bouwbreedte en diversificatie van de woonoppervlaktes. De aanvraag komt aan geen enkele van de boven omschreven criteria tegemoet.

conclusie:

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de concepten van de goede ruimtelijke ordening doordat dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving duidelijk wordt overschreden.

Het ontwerp is door zijn bestemming als meergezinswoning, zijn aard en omvang niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening van de plaats

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkommende partijen op 20 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 22 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning met vijf woongelegheden en een aanzienlijk volume. Tevens wordt een ondergrondse parking voorzien en een bijgebouw dat ook als inrit voor de ondergrondse parking dient.

Hoewel appellant dit beweert in zijn beroepsschrift, verschilt huidig ontwerp niet in grote mate van de voorgaande aanvragen. Er wordt enkel een zeer beperkte strook groendak voorzien, en het hoofdgebouw werd over haar middenas gespiegeld, zonder verdere aanpassingen van hoogte, breedte, diepte of inplanting.

Dergelijke kleine wijzigingen kunnen niet verhelpen aan de reeks pertinente negatieve overwegingen die in de voorgaande weigeringsbeslissingen werden gemaakt.

De overwegingen van het college van burgemeester en schepenen worden dan ook bijgetreden: De meergezinswoning dient in relatie tot zijn omgeving, en in vergelijking met de bestaande eengezinswoning als buitenmaats te worden beschouwd.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, met één of twee bouwlagen onder zadeldak. Huidig ontwerp voorziet in een gebouw met 3 bouwlagen onder een plat dak, zij het dat de derde bouwlaag wordt afgewerkt met 'valse' schuine dakvlakken. Drie volledige bouwlagen kan niet aanvaard worden aangezien dit geen weerklink in de onmiddellijke omgeving vindt.

Daarenboven kennen alle bouwlagen een te grote bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn, 20m op het gelijkvloers en de eerste verdieping, 15m op de tweede verdieping. Dergelijke bouwdiepte houdt een verdubbeling in van de bestaande bouwdiepte, en is vooral problematisch door de uitgebreide terrassen die op de eerste en tweede verdieping worden voorzien. Hoewel in huidig ontwerp de terrassen worden omzoomd door een strook groendak, zorgt dit nog steeds voor een schending van de privacy van de aangelanden door inkijk.

De te grote bouwhoogte en diepte klemt des te meer nu het gebouw slechts op 4m van de rechter perceelsgrens wordt ingeplant. Dit zorgt voor een te abrupte schaalbreuk in verhouding met de rechts aanpalende woning en een onaanvaardbare schending van de privacy.

De te grote bouwdiepte, gecombineerd met de reeds diepe voorbouwlijn, het bijgebouw, en de omvangrijke ondergrondse parking, laat tevens te weinig ruimte voor een kwalitatieve tuinzone, zeker wanneer deze voor vijf woongelegenheden dient.

Zoals reeds is vermeld, komen in de onmiddellijke omgeving quasi uitsluitend eengezinswoningen voor. Het voorzien van een dergelijke meergezinswoning met vijf woongelegenheden houdt een te grote woondensiteit in.

De door appellant aangebrachte 'vergelijkbare' meergezinswoningen in de omgeving kunnen niet als vergelijkingspunt dienen. Zijn bevinden zich ofwel niet in de onmiddellijke omgeving, dicht bij het centrum, of binnen het plangebied van een BPA en zijn steeds aanzienlijk kleiner.

Daarenboven komt het de gemeente toe haar ruimtelijk beleid te wijzigen wanneer zij van oordeel is dat bepaalde evoluties niet langer wenselijk is. In dit opzicht kan worden aanvaard dat niet langer ontwikkelingen toegestaan worden die in het verleden wel vergund werden.

Besluitend dient gesteld worden dat door het voorzien van een te groot gebouw, en een te groot aantal woongelegenheden de ruimtelijke draagkracht van zowel het bouwperceel, als de omgeving wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad
...

Na de hoorzitting van 20 september 2011, beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden en een aanzienlijk volume. Tevens wordt een ondergrondse parking voorzien en een bijgebouw dat ook als inrit voor de ondergrondse parking dient.

De voorgestelde bouwdiepte van 20m op het gelijkvloers en 15m op de verdieping is vrij algemeen aanvaard in andere dossiers aldaar (o.a. in de [REDACTED] en de [REDACTED]). Er zijn niet minder dan 5 soortgelijke gebouwen (3 woonlagen, zadeldak, terrassen, ...) in de onmiddellijke omgeving, waaronder een op slechts enkele tientallen meters van dit terrein.

Inkijk vanop de terrassen bij burelen is technisch, noch feitelijk mogelijk. Bovendien zijn er geen bezwaren ingediend.

Besluitend dient gesteld worden dat het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel, noch van de omgeving overschrijdt en de goede ruimtelijke ordening niet schaadt, zo dit gebeurt met respect voor de bestaande groenaanplantingen.

De voorziene parkeeroplossing resulteert erin dat de parkeerdruk op de omgeving niet zal toenemen.

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, met als voorwaarde dat het project dient gerealiseerd met respect voor de bestaande groenaanplantingen. De adviezen van de brandweer en van de Vlaamse Milieumaatschappij zijn na te leven.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0115 geoordeeld dat het beroep tijdig is ingediend. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0115 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang en de vereiste hoedanigheid in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

In de overweging van de B.D. wordt in hoofdzaak een aantal overwegingen van appellant overgenomen en worden de bezwarende elementen uit de adviezen van de eigen administratie, gemeente en gewest niet of onvoldoende weerlegd.

Vier van de zeven voorbeelden van meergezinswoningen waarnaar verweerder (aanvrager) verwijst vallen binnen de omschrijving van een goedgekeurde verkaveling of BPA waarop specifieke voorschriften van toepassing zijn. Deze projecten vallen dan ook binnen een geëigend bestemmingsgebied.

In slechts één geval (■■■■ = verkaveling) wordt op de verdieping een terras voorzien tot op bouwdiepte van 20m. In de andere gevallen zijn ofwel geen terrassen voorzien of blijft deze beperkt tot een bouwdiepte van 15m. In geen enkel ander geval wordt een afplating van een zadeldak voorzien in de verhouding zoals bij voorliggende aanvraag. Hierdoor ontstaat een bijna volwaardige derde bouwlaag.

In geen enkel ander geval wordt de dakverdieping uitgebouwd met volledig open terrassen (zogenaamde 'zeedijk architectuur').

In geen enkel van deze gevallen is een dergelijke overmatige terreinbezetting voorzien zoals bij voorliggend project :

- bovengrondse bebouwing: hoofdgebouw + garagegebouw + overdekt terras: 515m² of 31,25% (29,6% volgens terreinoppervlakte aangehaald door meester Herssens)*
- ondergrondse bebouwing : 809m² of 49,39% (46,76% volgens terreinoppervlakte aangehaald door meester Herssens)*

Hier kan dus bezwaarlijk gesteld dat dergelijke projecten vrij algemeen aanvaard zijn.

De motivering steunt hier op kennelijk onjuiste en/of onvolledige en ongecontroleerde feiten.

Bovendien is er tegenspraak tussen het besluit met betrekking tot huidig dossier en de besluitvorming bij het eerste dossier (terrassen, privacy, verschijningsvorm).

Er wordt ook geen enkele motivering aangehaald waarom wordt afgeweken of zelf geen rekening wordt gehouden met eigen standpunt, standpunten provinciale administratie, gemeente en gewest zoals beschreven supra onder punt 3).

Dat de bestendige deputatie in het 2de dossier tot geen en in het voorliggend dossier tot een minimalistisch besluit kwam pas 1 maand na de hoorzitting kan tekenend zijn voor de gegrondheid van de motivering.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Op concrete wijze verantwoordt de deputatie waarom de aanvraag, hoewel het om een aanzienlijk volume gaat, goed inpast in haar onmiddellijke omgeving, en dan ook voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Uiteraard dient elke aanvraag op zichzelf staand beoordeeld te worden.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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.

Verzoeker toont niet aan waarom de deputatie zou zijn uitgegaan van onjuiste gegevens, noch waarom zij een kennelijk onredelijke beslissing zou hebben genomen.

Het tweede middel is niet gegrond.

...”

De tussenkommende partijen voegen hier nog aan toe:

“ ...

4. In de gemeente SINT-MARTENS-LATEM worden momenteel regelmatig appartementsgebouwen opgetrokken.

Recentelijk en sinds verzoekers tot tussenkomst hun eerste aanvraag indienden, zijn er reeds verschillende soortgelijke bouwprojecten vergund in SINT-MARTENS-LATEM, zo o.a. (en niet limitatief):

- in de [REDACTED] : 5
- in de [REDACTED] : 4
- in [REDACTED] : 3

Bovendien staan er nog verschillende gelijkaardige projecten op stapel ([REDACTED]).

Maar er is meer: de gemeente SINT-MARTENS-LATEM voorziet in hartje [REDACTED] aan de [REDACTED], gebouwen tot 12 meter hoog en een centraal appartementsgebouw met 3 bouwlagen (en eventueel een technische ruimte en berging bovenop). De nodige windvang voor de geklasseerde en verplicht maalvaardige molen, de rechten van de omwonenden en het zo beloofde en belangrijke vrij uitzicht moeten kennelijk wijken voor deze bouwplannen.

De gemeente SINT-MARTENS-LATEM werd eveneens gevat voor een verkavelingsaanvraag met betrekking tot het binnengebied “Laethem Kouter” waarin voorzien zijn: 8 appartementen, 4 sociale woningen, 18 gewone woningen.

Dit alles illustreert ten overvloede dat de aanvraag van de verzoekende partijen tot tussenkomst geen uitzonderlijk karakter heeft.

...

11. Het gemeentebestuur, alsook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar hebben klaarblijkelijk alleen “opportuniteitsbezwaren”. Deze bezwaren zijn arbitrair en tendentius en miskennen bovendien het fundamentele gelijkheidsbeginsel.

...

13. Verzoekers tot tussenkomst verwijzen naar de in de stukken bevindende tabel met betrekking tot de reeds vergunde projecten in de onmiddellijke omgeving. Hieruit mag blijken dat hun project zeer gunstig scoort in vergelijking met reeds vergunde projecten. Er weze ook benadrukt dat bedoeld project enkel private woongelegenheden betreft en geen handelsuitbatingen.

14. Terecht stelt de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in haar beslissing dd. 20 oktober 2011 dat het project van de verzoekende partijen tot tussenkomst de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Elke individuele beslissing moet op een formele en afdoende motivering zijn gesteund.

Dit is met de enkele vermelding “dat het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel, noch van de omgeving overschrijdt en de goede ruimtelijke ordening niet schaadt, zo dit gebeurt met respect voor de bestaande groenaanplantingen” niet het geval.

Hoger werd reeds benadrukt dat de vergunde aanvraag in wezen niet verschilt van de eerdere ingediende en zowel door verzoekende partij als door verwerende partij (eerste aanvraag) als door de Vlaamse Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (tweede aanvraag) geweigerde aanvragen.

Juist omwille van deze historiek en de eerdere weigeringsbeslissingen in zeer duidelijke bewoordingen van de schending van de ruimtelijke draagkracht, wordt de motiveringsplicht des te belangrijker in hoofde van de overheid die van de lijn van de vroegere weigeringsbeslissingen wenst af te wijken.

Bovendien wordt in het tweede onderdeel van het eerste middel benadrukt dat de bestreden beslissing ook afwijkt van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar zonder dat in concreto wordt geargumenteed waarom het standpunt en het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar niet wordt gevolgd.

Uw Raad kan zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid voor de invulling van de goede plaatselijke ordening. Uw Raad kan daarentegen wel nagaan of het gewijzigd standpunt van verwerende partij wel gesteund wordt op de juiste en correcte feitenvinding en of de overheid in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen.

Gelet op de historiek, de duidelijke motivering van de weigeringsbeslissingen en het negatief verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, volstaat het dan ook niet in één overweging juist het omgekeerde voor te houden en toch een vergunning te verlenen.

De verwijzingen naar een verleende vergunning voor het binnengebied [REDACTED] (verzoekschrift tot tussenkomst p. 3) is onterecht. De vergelijking gaat niet op gezien het

om een verkavelingsproject gaat met een oppervlakte van ongeveer 4,5 ha en een densiteit van 12,5 woningen/ha en waarbij de maximale nokhoogte beperkt is tot 9 m (zie aanvullend stuk verzoekende partij).

Ook in de bestreden beslissing wordt verwezen naar “andere dossiers”, zonder na te gaan of de feitelijke en ruimtelijke gegevens wel dezelfde zijn, hetgeen duidelijk niet het geval is.

In het kader van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid zich evenwel te richten tot de onmiddellijke omgeving.

In de vroegere weigeringsbeslissing voor haast identieke aanvragen van tussenkomende partijen werd duidelijk en op afdoende wijze aangetoond dat dit niet het geval is.

Verzoekende partij heeft hoger reeds benadrukt en ook in het verzoekschrift tot nietigverklaring aangehaald dat het College van Burgemeester en Schepenen zich in de voorbespreking akkoord kon verklaren met een meergezinsproject dat beperkter is in

omvang en onder de hoger gestelde duidelijke voorwaarden. Tussenkomende partijen blijven evenwel volharden in een meergezinswoning met vijf woongelegenheden en een aanzienlijk volume. Dit is onredelijk en onaanvaardbaar.

4. *Het tweede middel is dan ook volkomen gegrond*
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de motieven in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende zijn, steunen op onjuiste feiten en in tegenspraak zijn met “de besluitvorming bij het eerste dossier”.

Artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO 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. 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;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften”.

Uit deze bepaling volgt dat de vergunningverlenende overheid de taak heeft om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaand toestand, waarbij de beoordeling moet gebeuren, voor zover noodzakelijk of relevant, 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 VCRO.

2.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. De motieven moeten afdoende zijn.

Er kan slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven en derhalve niet met de door de tussenkomende partijen, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, geformuleerde argumenten.

3.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat een vergunning voor een gelijkaardige eerdere aanvraag op 15 februari 2011 werd geweigerd door de Vlaams Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening wegens een te grote schaalbreuk met de omliggende eengezinswoningen met 1 bouwlaag, omwille van een te grote woondensiteit, een te grote bouwhoogte, de diepte van de terrassen gezien de beperkte afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, een negatieve impact op de infiltratiemogelijkheden door het te grote ondergronds volume, omwille van het buitenmaatse bijgebouw en wegens de overschrijding van de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Voorts blijkt uit de aangehaalde overwegingen van het college en de provinciale ambtenaar in de feiten uiteenzetting dat zij eveneens de aanvraag ongunstig beoordeelden, dat ze onder meer oordeelden dat het gevraagde “buitenmaats” is in relatie tot de omgeving, dat de bouwhoogte te hoog is, dat de woondensiteit te groot is, dat de voorziene terrassen de privacy schenden en dat de draagkracht van het perceel en de omgeving wordt overschreden.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Omtrent de plaats van de aanvraag wordt in het bestreden besluit onder meer het volgende gesteld:

“ ...

De bouwplaats paalt lateraal en achteraan aan huiskavels met vrijstaande eengezinswoningen met één bouwlaag onder zadeldak.

De [REDACTED] wordt gekenmerkt door een sterke verweving van functies en bouwtypologie. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit eengezinswoningen met voorkomende kleinhandel in de benedenverdieping.

De op het bouwperceel aanwezige bebouwing bestaat uit een vrijstaande eengezinswoning met vrijstaand garagegebouw.

...”

Het project van de aanvraag wordt in het bestreden besluit als volgt omschreven:

“ ...

De aanvraag voorziet het slopen van die bestaande gebouwen, en het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen en een bijgebouw.

De aanvraag behelst volgens het plan eveneens het rooien van een twaalfstal bomen.

Het project slaat op een bouwwerk van zowat 40 m bij 20 m aan ondergrondse ruimten, kelders en ondergrondse parking voor 7 auto's met vooraan een appartementencomplex met 5 wooneenheden over 3 bouwlagen en achteraan geciteerd bijgebouw.

Tussen beide bouwvolumes wordt het dak van de ondergrondse ruimten ingericht als tuin.

De kenmerken hoofdvolume zijn verder: een bebouwde oppervlakte van 178 m², een volume van 5.591 m³, een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20 m, op de eerste verdieping 15 m met aansluitend 5 m terrassen, aldus 20 m in totaal. De tweede verdieping heeft een bouwdiepte van 11,3 m met 4,2 m terras, 15 m in totaal.

Het betreft een gebouw met platte bedaking, met 'valse' schuine dakzijden afgewerkt aan de zijkant, met kroonlijsten op 6 m vooraan en 8 m achteraan en een nokhoogte van 9 m.

De inplanting geschiedt op 4 m t.o.v. de rechter perceelsgrens, op 15m t.o.v. de rooilijn kant [REDACTED], en op 4 m t.o.v. de rooilijn kant [REDACTED] (voor grondafstand).

Het gebouw wordt uitgevoerd in rode keramische pannen, gevels in wit pleisterwerk en buitenschrijnwerk in gelakt aluminium.

Eveneens is een losstaand bijgebouw voorzien van één bouwlaag onder een combinatie van hellende daken (kroonlijsthoogte 2,25 m en nokhoogte 5,90 m) dat toegang geeft tot

een ondergrondse parkeerruimte. Het bijgebouw is 17m breed, 8,6 m diep. De inplanting geschiedt op 7.2 m t.o.v. de rechter perceelsgrens, op 2 m t.o.v. de achterste perceelsgrens en op 4.73 m t.o.v. de rooilijn met de [REDACTED] (voor grondafstand).

Ten opzichte van een eerdere aanvraag (2009) wordt ongeveer 1 m diepte van de terrassen op de verdiepingen afgenomen voor de aanleg van een 'groendak'. Daarnaast wordt het gebouw over diens middenas gespiegeld ten opzichte van het vorig ontwerp zodanig dat de linkergevel nu het aanzicht en de opbouw heeft van de vroegere rechtergevel en omgekeerd.

...

6.

Uit de aangehaalde overwegingen van het bestreden besluit in de feiten uiteenzetting blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening beperkte tot de overwegingen dat de bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers en 15 meter op de verdieping vrij algemeen aanvaard is in andere dossiers, dat er niet minder dan 5 soortgelijke gebouwen (3 woonlagen, zadeldak, terrassen, ...) in de onmiddellijke omgeving zijn, waaronder één op slechts enkele tientallen meters van het bouwperceel, dat inkijk van op de terrassen bij burentechnisch, noch feitelijk mogelijk is, waarna de verwerende partij "besluitend" stelt "dat het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel, noch van de omgeving overschrijdt en de goede ruimtelijke ordening niet schaadt, zo dit gebeurt met respect voor de bestaande groenaanplantingen".

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Zelfs indien omwille van de aard en de omvang van de aanvraag rekening wordt gehouden met de ruimere omgeving, kan de onmiddellijke omgeving, die meest bepalend is voor de ordening, niet buiten beschouwing worden gelaten.

Te dezen dient te worden vastgesteld dat de overweging met betrekking tot de "onmiddellijke omgeving" strijdig is met de eigen vaststellingen van de verwerende partij onder de "beschrijving" van de onmiddellijke omgeving, zoals hierboven aangehaald. Uit de passus "waaronder één op slechts enkele tientallen meters van het terrein", kan niet anders dan worden afgeleid dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel de ruimere omgeving heeft betrokken bij haar beoordeling.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dan ook dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening voornamelijk wordt gesteund op de ruimere omgeving, terwijl met de kenmerkende elementen uit de onmiddellijke omgeving geen rekening werd gehouden.

Aangaande het aspect "densiteit" bevat het bestreden besluit geen enkele overweging ondanks de bezwaren ter zake van het college, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en in de eerdere weigeringsbeslissing, van de Vlaams minister omtrent een gelijkaardige aanvraag.

Bovendien kan de loutere affirmatie dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschreden wordt, niet gelden als een voldoende toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het voorgaande volgt dat het bestreden besluit geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. 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 4.8.26, §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 eerste en tweede verzoekende partij tot tussenkomst is ontvankelijk.
2. Het beroep tot vernietiging is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
6. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ