

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0324  
in de zaak met rolnummer 1314/0755/A/4/0737

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Filip DOBBELAERE</b></li><li>2. de heer <b>André LEURIDAN</b></li><li>3. mevrouw <b>Simonna SNICK</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Stefaan CNUDDÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 1040 Brussel, Galliërslaan 33</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b></p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Filip ROGGE en advocaat Jo VAN OVERBERGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9800 Deinze, Kapellestraat 2, bus 1</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. de heer <b>André LEURIDAN</b></li><li>3. mevrouw <b>Simonna SNICK</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Stefaan CNUDDÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 1040 Brussel, Galliërslaan 33</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 19 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 14 augustus 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning, het vellen van bomen en het bouwen van drie eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164A2 en 0164B2.

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

De verwerende partij dient een antwoordnota in en het administratief dossier. De tussenkomende partijen dienen schriftelijke uiteenzettingen in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 september 2016.

Advocaat Stefaan CNUDDÉ voert het woord voor de verzoekende partijen en voor de tweede en derde tussenkomende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Jo VAN OVERBERGHE en advocaat Filip ROGGE voeren het woord voor de eerste tussenkomende partij.

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**

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 31 oktober 2014 toe in de debatten. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld.

2.

De tweede en de derde tussenkomende partij verzoeken door neerlegging ter griffie op 29 september 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 31 oktober 2014 toe in de debatten. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld.

## **IV. FEITEN**

1.

De eerste tussenkomende partij dient op 27 april 2012 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” op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze', goedgekeurd met een ministerieel besluit van 6 april 2012.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college stelt onder meer:

“ ...

**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 ééngezinswoningen.*

**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 ééngezinswoningen.*

*De op te richten ééngezinswoningen zullen aaneengeschakeld 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 ééngezinswoningen 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.*

...”

Tegen deze beslissing tekent onder meer de eerste verzoekende partij 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 de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 december 2012 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt door de

Raad vernietigd bij arrest nr. A/2014/0278 van 8 april 2014. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

*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.*

...”

2.

Na dit vernietigingsarrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die op 6 juni 2014 adviseert om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partijen dienen op 13 juni 2014 een replieknota in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In zijn aanvullend verslag van 19 juni 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 19 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

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

*Voor het bouwen van een dergelijk project is geen verkavelingsvergunning nodig, gelet op de bepalingen van art. 4.1.1 van de VCRO, zoals toegelicht in art. 20. van het decreet van 11 mei 2012 "Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden."*

*Appellant vraagt vergunning om de woningen te bouwen, niet om ze al te verkopen. Bijgevolg volstaat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

#### *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. Ondertussen werden deze woningen gerealiseerd.*

*Het nieuwbouwproject betreft een ontwerpgeheel van drie woningen, waarvan twee halfopen, en één gesloten bebouwing ertussen. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen.*

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

*De beoogde eengezinswoningen worden fysisch aan elkaar verbonden en er wordt links voorzien in een respectievelijke ruime bouwvrije strook van minimaal 6 m tot 10 m langsheen de Pontstraat en aan de rechtse zijde resteert een bouwvrije zijdelingse strook van 4 m breedte langsheen de Achterstraat. Ook deze bouwvrije zijdelingse strook is voldoen ruim, op vandaag worden bouwvrije stroken van 3 m breed als regel opgelegd bij verkavelingen, zowel stedelijke als meer landelijke, dit vanuit onder andere de verdichtingsgedachte en het streven naar zuinig ruimtegebruik, een noodzaak binnen de beschikbare eindige ruimte.*

*De beoogde woningen worden ingeplant op ongeveer 6 m uit de rooilijn van de Achterstraat.*

*De breedte van de drie woningen bedraagt elk afzonderlijk 8,40 m.*

*De totaliteit van het project heeft een voorgevelbreedte van 25,20 m.*

*De maximale bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt 10,85 m.*

*Er wordt in voorliggende aanvraag niet voorzien in bijgebouwen. De garages worden bijkomend voorzien in de hoofdbouw, zodat de aanwezigheid van bijgebouwen op de achterste perceelsgrens met aanpalende wordt geweerd. Uit dit alles blijkt dat compacte bebouwing voorgesteld wordt.*

*De op te richten eengezinswoningen, bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag onder zadeldak van 40°, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,65 m en de nokhoogte is voorzien op 7,32 m.*

*Deze hoogtes sluiten aan bij hetgeen gangbaar is binnen deze omgeving.*

*Elk van de drie woning beschikt over een ruim terras en een voldoende ruime tuin. Achter de hoofdbouw resteert nog een tuinstrook van ongeveer 9,75 m, wat ruim voldoende is om bij dergelijke kwalitatieve woongelegenheden te functioneren.*

*Ook het voortuingedeelte is ruim voldoende diep, zodat erin kan geparkeerd worden, zelfs telkens door twee wagens. Hierdoor zal het beoogde project geen enkele impact hebben op de parkeerproblematiek van de omgeving of het openbaar domein.*

*Appellant stelt, dat er een hogere densiteit zal ontstaan, doordat één woning wordt vervangen door drie woningen.*

*Dit kan niet ontkend worden maar dit zal niet resulteren in een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van dit terrein, noch in een ontwrichting van het ruimtelijk functioneren van deze omgeving.*

*Het terrein is voldoende ruim in breedte en diepte, om het te ontwikkelen voor het oprichten van een woningengeheel van drie woningen waarbij een nog ruime tuinzone overblijft achteraan. De voorgestelde ontwikkeling van het perceel getuigt van een efficiënt en zuinig ruimtegebruik, waarbij het langs de straat zeer brede perceel efficiënt wordt opgedeeld en waarbij de woningen elk afzonderlijk nog een kwalitatieve tuinzone bezitten, zonder te resulteren in een geheel dat niet inpasbaar is binnen deze omgeving.*

*Het perceel leent er zich eveneens perfect 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 geconfronteerd wordt met meerdere achtertuintzones. Ook wanneer hier enkele vrijstaande of halfopen woningen zouden ontwikkeld worden, zullen er meerdere eigendommen aansluiten tegen de perceelsgrens van de achteraan aansluitende bebouwde eigendom langs de Pontstraat (woning nr. 63)*

*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. Het resterend gedeelte is zonder meer bebouwbaar gelet op de geldende bestemming, de wijze waarop zal geëvalueerd worden bij de opmaak en beoordeling van de daarvoor noodzakelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

*Appellant verwijst naar de inbreuk op het residentieel open karakter van de omgeving, wat een waardevermindering zal teweeg brengen van de eigendommen van de verschillende appellanten - derden.*

*De omgeving wordt overwegend gekenmerkt door bebouwing met een laag gabariet, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hellend dak.*

*Ook de beoogde woningen in de aanvraag hebben een dergelijk laag gabariet, zodat er geen extra verticale schaalvergroting ontstaat binnen deze omgeving.*

*Het gegeven dat een verdichting doorgevoerd wordt door een groter aantal wooneenheden te realiseren op dit terrein maakt niet dat het hierdoor ruimtelijk niet inpasbaar wordt. Binnen een duurzame ruimtelijke ordening moet op schaal van de omgeving gestreefd worden naar een verduurzaming van het ruimtegebruik en een gediversifieerd woonaanbod. Hetgeen hier voorgesteld wordt kadert daarin zonder in een oververdichting te resulteren.*

*De impact van de beoogde bebouwing op de omgeving is bijgevolg verwaarloosbaar. Het realiseren van drie aan elkaar sluitende woningen verhoogt de druk op de omgeving niet zo, dat het wooncomfort van de omgeving hierdoor in het gedrang zou komen.*

*Er worden geen dakkapellen voorzien, noch aan voor- of achterzijde, maar enkel een beperkt aantal dakvlakvensters. Hierdoor zal ook de eventuele rechtstreekse inkijk op het achteraan aanpalende perceel vanop de verdieping beperkt blijven en slechts evolueren naar een normale inkijk, kenmerkend voor een hoeksituatie van twee straten, waarbij er steeds onafwendbare inkijk zal ontstaan.*

*Het realiseren van drie aan elkaar sluitende woningen met een laag gabariet, verstoort de goede plaatselijke aanleg van de omgeving niet, ook al is deze gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. De breedte van het totaalproject in verhouding tot het beoogde gabariet, legt geen bijkomende druk op de omgeving en brengt geen waardevermindering van de bebouwingen in de omgeving van het project met zich mee.*

*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.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*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 inmiddels een eerste woningblok heeft opgetrokken dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunningsbeslissing om vervolgens een tweede gelijkaardig blok op te trekken op dezelfde grond; dat een tweede gelijkaardig blok er dreigt te komen, blijkt ontegensprekelijk uit het feit dat dit blok reeds ingetekend is op de plannen die de N.V. Van Houtven zelf bekend heeft gemaakt (zie plannen en stuk 8) en uit het feit dat de N.V. Van Houtven in haar publiciteit voor de verkoop van de woningen deze voorstelt als woningen met de*

*respectievelijke huisnummers 108-106-104 (zie stuk 14); zij houdt dus al rekening met drie bijkomende woningen met huisnummers 102-100-98 op het stuk dat nu nog braak ligt;*

*Uit wat hierna wordt uiteengezet blijkt duidelijk dat het bouwproject van de N.V. Van Houtven een visuele hinder veroorzaakt in de residentiële wijk wegens de onaangepastheid ervan aan de lokale ruimtelijke ordening; er werden reeds beslissingen gewezen waarin dit op zich voldoende was om blik 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 (zowel huur- als verkoopwaarde) 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, 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 desbetreffende woning moet betrekken; het is zijn persoonlijk mogelijk nadeel of mogelijke hinder die moet worden bekeken, en die kan vanzelfsprekend voortvloeien uit zijn eigenaarschap ;*

*Verzoeker sub 1 is bijgevolg van mening dat hij het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maakt en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft, waarbij hij aantoonst dat er minstens onrechtstreeks een causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die hij nu al ondervindt en mogelijks ook in de toekomst zal ondervinden; hij is dan ook van mening dat hij over het rechtens vereiste belang om conform art. 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij uw Raad;*

*3.*

*Verzoekers sub 2 en 3 zijn de huidige huurders van de woning van verzoeker sub 1 in de Achterstraat 96;*

*Zij zijn van mening dat zij eveneens over het rechtens vereiste belang beschikken om een beroep in te dienen bij uw Raad, niettegenstaande het feit dat zij de voor hen nadelige vergunningsbeslissing in het verleden niet hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de Deputatie;*

*Verzoekers sub 2 en 3 zijn er immers, als huurders van de woning in de Achterstraat 96, steeds van uit gegaan dat de eigenaar van hun woning voldoende hun belangen zou verdedigen door tegen het besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op te komen;*

*Zij zijn er steeds van uit gegaan dat de bezwaren die zij hadden tegen het bouwproject van de N.V. Van Houtven behoorlijk konden worden geuit via de persoon die beschikte over de eigendom (zakelijk recht) van hun woning;*



*Aangezien evenwel de Raad in haar eerder arrest dd. 8 april 2014 (arrest nr. A/2014/0278) oordeelde dat hun huisbaas in het eerdere verzoekschrift niet op afdoende wijze zijn hinder en nadelen uiteenzette – hetgeen inmiddels hierboven wel is gebeurd met voldoende precisering - wensen verzoekers sub 2 en 3 elk risico op een niet-beoordeling van de grond van de zaak wegens een eventuele onontvankelijkheid in hoofde van verzoeker sub 1 vermijden door thans eveneens dit beroep te volgen omdat zij zelf als huurders wel degelijk persoonlijk ook belanghebbende zijn;*

*In de gegeven omstandigheden zijn zij van mening dat het vermoeden van verzaking aan hun recht op beroep zoals bepaald in artikel 4.8.11 § 1, laatste alinea VCRO niet kan spelen omdat hen niet kan worden verweten dat zij voordien de voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet hebben bestreden; zij mochten er destijds immers terecht van uit gaan dat hun belangen naar behoren zouden worden verdedigd door verzoeker sub 1 als eigenaar van de woning in de Achterstraat 96 die zij huren;*  
...

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

11.

*Wat betreft het door de eerste verzoekende partij ingeroepen belang:*

*11.1. Eerste verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van de woning in de Achterstraat 96, welke direct paalt aan het bouwperceel, waarop de drie vergunde woningen zijn aangebracht geworden, en waarop ongetwijfeld een tweede gelijkaardig blok op dezelfde plaats zal worden opgetrokken.*

*Het bouwproject veroorzaakt visuele hinder in de residentiële wijk wegens de onaangepastheid ervan aan de lokale ruimtelijke ordening.*

*Daarnaast dreigt als eigenaar ook een financieel nadeel, met name een waardevermindering van zijn woning.*

*Het gegeven zelf dat eerste verzoekende partij deze woning niet zelf betreft, doch (voorlopig) verhuurt, onzegt hem niet het rechtens vereiste belang, gezien zijn persoonlijk mogelijk nadeel of de mogelijke hinder.*

*11.2. Tijdens de eerste vernietigingsprocedure gevoerd voor uw Raad is de vordering zoals gesteld door de eerste verzoekende onontvankelijk verklaard geworden, gezien enkel was aangegeven geworden dat eerste verzoekende partij eigenaar is van een woning gelegen aan de Achterstraat 96.*

*11.3. Daar waar moet worden vastgesteld dat eerste verzoekende partij thans wel omstandig het in zijnen hoofde vereiste belang tracht te omschrijven, blijft tussenkomende partij van oordeel dat eerste verzoekende partij geen afdoende belang vertoont bij het uitoefenen van de voorliggende vordering tot nietigverklaring.*

*Artikel 4.8.11 § 1, 3° VCRO stelt dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door de volgende belanghebbenden:...*

*In het licht van deze bepaling wordt de ontvankelijkheidsvereiste in hoofde van een derde-belanghebbende evenwel strikt en concreet beoordeeld.*

*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.*

*...*

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

*Deze woning bevindt zich in vogelvucht een 5-tal kilometer van de bouwplaats.*

*Aldus 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 kan worden gesproken.*

*Eerste verzoekende partij kan dan ook onmogelijk staande houden dat de ingeroepen visuele hinder welke van de drie vergunde woongelegenheden zou komen uit te gaan, hem rechtstreeks of onrechtstreeks zou komen te treffen.*

*Over welke visuele hinder het dan wel concreet zou gaan, wordt door eerste verzoekende partij niet aangetoond.*

*Visuele hinder veronderstelt een beperking van het zicht of de zichtbaarheid van de betrokkene.*

*Dit is wat betreft de toestand van eerste verzoekende partij in het geheel niet het geval, gezien zijn woning langsheen de straatzijde in de Achterstraat is gelegen, en tussen het perceel waarop de drie woningen zijn gebouwd (perceel 164A2: zie kadastrale weergave hierna) zich nog het onbebouwde perceel nr. 164B bevindt.*

*Enige zicht of visuele hinder is dan ook geenszins voorhanden, noch kan deze door eerste verzoekende partij ook maar in enig opzicht aannemelijk worden gemaakt.*

*Temeer daar voorheen op het perceel alwaar thans de drie woningen zijn ingeplant voorheen ook steeds een woning heeft gestaan welke naar volume en oppervlakte niet aan de drie woongelegenheden diende onder te doen, en het naastliggend onbebouwd perceel van groenelementen is voorzien.*

*Enige hinder of nadeel van het zicht is bijgevolg geenszins voorhanden, noch in enige mate aannemelijk te noemen.*

*De gele polygoon betreft het bouwperceel, de gele rechthoek de eigendom van eerste verzoekende partij Achterstraat 96*

*Eerste verzoekende partij verwijst geheel ten onrechte naar de dreiging dat een tweede gelijkaardig blok ter plaatse op het perceel 164B2 zou worden aangebracht, aangezien dit nog geenszins het geval is, dit dan ook absoluut niet zeker is, en ten andere niet het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaakt.*

*Hoogstens kan de door verzoekende partij ingeroepen visuele hinder met een vermeend esthetisch nadeel worden gelijk gesteld.*

*Doch ook op dit vlak wordt door eerste verzoekende partij geenszins aangegeven waaruit het beweerde esthetisch nadeel dan wel concreet zou bestaan.*

*“Visuele hinder in de residentiële wijk wegens de onaangepastheid ervan aan de lokale ruimtelijke ordening”, betreft geenszins een hinder of nadeel welk als concreet omschreven kan worden beschouwd.*

*Tevens valt niet in te zien hoe drie aaneengeschakelde woningen als een aspect van visuele hinder in de esthetische zin zouden kunnen worden aanzien, terwijl deze louter in de plaats van een oude woning zijn gekomen welke aan serieuze renovatie toe was.*

*Temeer daar de woning Achterstraat nr. 96 onmogelijk rechtstreeks zicht op de drie woningen samen heeft, doch dit hoogstens zou kunnen slaan op de zijmuur van de derde woongelegenheden – voor zover door de groenelementen van het perceel 164B2 kan worden doorheen gekeken -, hetgeen evenwel in niets verschilt met de zijgevel van de voorheen aanwezige eengezinswoning.*

*Daarenboven bevinden de woongelegenheden zich in woongebied, en hebben zij het uitzicht van een werkelijke woning opgetrokken uit klassieke bouwmaterialen, zodat enig esthetisch nadeel hoedanook niet aannemelijk kan worden genoemd.*

*...*

*11.4. Wat betreft het vermeende financiële nadeel dat door de eerste verzoekende partij wordt geclaimd, moet worden vastgesteld dat dit op loutere beweringen is gesteund, zonder dat het beweerde verlies ook maar door enig element wordt gestaafd.*

*De woning van eerste verzoekende partij Achterstraat 96 is op enkele tientallen meters van de drie woongelegenheden gelegen, met daartussen nog het onbebouwde perceel nr. 164B2, zodat binnen het woongebied er zich aldus geenszins een onmiddellijke confrontatie van de woning van eerste verzoekende partij met de drie woongelegenheden voordoet.*

*Integendeel bevindt de woning nr. 96 zich veel dicht bij de woning nr. 94, waarmede de woning van eerste verzoekende partij dan ook als enige onmiddellijk wordt geassocieerd.*

*Enige waardedepreciatie van de woning van eerste verzoekende partij welke onmiddellijk uit de loutere aanwezigheid van de drie aaneengeschakelde woongelegenheden op het perceel nr. 164A2 zou komen voort te vloeien, is dan ook in geen enkel opzicht aangetoond, noch enigszins aannemelijk gemaakt.*

*...*

*Eenzelfde conclusie doet zich voor met betrekking tot voorliggende zaak.*

*Daarenboven heeft enig vermeend financieel nadeel een louter burgerlijk karakter, en betreft het geenszins een nadeel van stedenbouwkundige aard, zodat dit dan ook enkel aan de burgerlijke rechter kan worden voorgelegd (artikel 144 G.W.)*

*11.5. In voorliggende zaak kan bijgevolg niets anders worden vastgesteld dan dat het verzoek tot nietigverklaring, zoals gesteld namens eerste verzoekende partij Filip DOBBELAERE, onontvankelijk en ontoelaatbaar is ingevolge manifeste afwezigheid van het rechtens vereiste belang.*

*12.*

*Wat betreft het door tweede en derde verzoekende partijen ingeroepen belang:*

12.1. *Tweede en derde verzoekende partijen zijn van mening dat zij eveneens over het vereiste belang beschikken, ondanks het feit dat zij in het verleden de vergunningsbeslissing niet hebben bestreden door middel van het daartoe georganiseerde administratief beroep bij de Deputatie.*

*Als huurders zijn zij er immers van uitgegaan dat de eigenaar van hun woning voldoende hun belangen zou komen te verdedigen.*

*Zij wensen thans ieder risico op onontvankelijkheid wegens onvoldoende belang in hoofde van eerste verzoekende partij te vermijden door thans de voorliggende beroepsprocedure op te volgen, en omdat zij als huurders ook persoonlijk belanghebbenden zijn.*

*In deze optiek zou het vermoeden van verzaking zoals bepaald in artikel 4.8.11 § 1, laatste alinea VCRO ten aanzien van hen niet kunnen spelen.*

12.2. *Tweede en derde verzoekende partijen kunnen in hun redenering geenszins worden gevolgd, en zij getuigen wel degelijk niet van het rechtens vereiste belang om tegen de bestreden beslissing op te komen.*

*Tijdens de tweede procedure voor de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen trad eerste verzoekende partij nog samen met 5 andere omwonenden op.*

*Deze laatste vijf partijen in beroep hebben evenwel de juridische strijd opgeheven, zodat thans voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen tweede en derde verzoekende partijen deze leemte zouden moeten komen op te vullen.*

*Zo werkt het evenwel niet, en artikel 4.8.11 § 1, in fine VCRO heeft uitdrukkelijk voorzien:*

*De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.*

*Tweede en derde verzoekende partijen verkeerden perfect in de mogelijkheid om in beroep bij de Deputatie op te komen.*

*Door dit niet te doen, hebben zij het voor zichzelf onmogelijk gemaakt om thans nog een procedure in nietigverklaring voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen uit te oefenen.*

*Voormelde decretale bepaling is daartoe duidelijk, en kan aan geen enkele afwijkende interpretatie worden onderworpen.*

*Bij toepassing van artikel 4.8.11 § 1, in fine VCRO is het door tweede en derde verzoekende partijen ingestelde beroep bijgevolg onontvankelijk.*

*Tweede en derde verzoekende partijen geven geenszins aan dat zij in de onmogelijkheid verkeerden om bij de Deputatie in beroep te gaan, doch achtten zichzelf reeds voldoende vertegenwoordigd ingevolge de aanwezigheid van eerste verzoekende partij.*

*Thans als redder in nood eerste verzoekende partij ter hulp te komen, wordt evenwel expliciet door artikel 4.8.11 § 1 in fine VCRO tegengegaan, en kan dan ook niet worden aangenomen.*

*12.3. Daarnaast brengen tweede en derde verzoekende partijen ook geen enkel concreet nadeel of hinder aan, welke uit de bestreden beslissing voor hen persoonlijk zou komen te volgen.*

*...*

*12.4. Tenslotte stellen tweede en derde verzoekende partijen dat zij de woning aan de Achterstraat 96 zouden huren, doch ook dienaangaande wordt geen enkel concreet gegeven van bewoning ter plaatse aangebracht.*

*Deze bewering kan zelfs in twijfel worden getrokken, aangezien tweede en derde verzoekende partijen de schoonouders van eerste verzoekende partij blijken te zijn.*

*Hoe dan ook roepen zij als vermeende huurders geen concrete nadelen of hinder ingevolge de aanwezigheid van de drie aaneengeschakelde woningen in.*

*...”*

De verzoekende partijen repliceren:

*“ ...*

*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 inmiddels een eerste woningblok heeft opgetrokken dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunningsbeslissing om vervolgens een tweede gelijkaardig blok op te trekken op dezelfde grond; dat een tweede gelijkaardig blok er dreigt te komen, blijkt ontegensprekelijk uit het feit dat dit blok reeds ingetekend is op de plannen die de N.V. Van Houtven zelf bekend heeft gemaakt (zie plannen en stuk 8) en uit het feit dat de N.V. Van Houtven in haar publiciteit voor de verkoop van de woningen deze voorstelt als woningen met de respectievelijke huisnummers 108-106-104 (zie stuk 14); zij houdt dus al rekening met drie bijkomende woningen met huisnummers 102-100-98 op het stuk dat nu nog braak ligt;*

*Uit wat hierna wordt uiteengezet blijkt duidelijk dat het bouwproject van de N.V. Van Houtven een visuele hinder veroorzaakt in de residentiële wijk wegens de onaangepastheid ervan aan de lokale ruimtelijke ordening; er werden reeds beslissingen gewezen waarin dit op zich voldoende was om blik 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 (zowel huur- als verkoopwaarde) van de woningen in dezelfde straat ; de voorstelling door de N.V. Vanhoutven alsof een anoniem aaneengesloten woonblok vanuit esthetisch oogpunt beter zou zijn dan een “oude villa” die aan “renovatie” toe was, kan niet worden gevolgd, temeer daar door de nieuwe inplanting onbetwistbaar een grote hoeveelheid groen rond de karaktervolle oude villa is verdwenen; in tegenstelling tot wat de N.V. Van Houtven beweert, ziet verzoeker sub 1 niet in hoe een financieel nadeel niet in overweging zou kunnen worden genomen bij de beoordeling van zijn belang; de verwijzing naar artikel 1144 G.W. is ter zake niet dienend;*

*De vaststelling dat verzoeker sub 1 zelf de woning aan de Achterstraat 96 (nog) niet betreft maar die (voorlopig) verhuurt, is geen argument om hem in deze aangelegenheid elk belang te ontzeggen 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 desbetreffende woning moet betrekken; het is zijn persoonlijk mogelijk nadeel of mogelijke hinder die moet worden bekeken, en die kan vanzelfsprekend voortvloeien uit zijn eigenaarschap ; de verwijzing door de N.V. Van Houtven naar het feit dat verzoeker sub 1 een 5-tal kilometer verder woont, kan bijgevolg geen reden zijn om hem in deze aangelegenheid elk belang te ontzeggen;*

*Verzoeker sub 1 is bijgevolg van mening dat hij het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk heeft gemaakt in zijn verzoek tot vernietiging en de omvang ervan voldoende concreet heeft omschreven, waarbij hij heeft aangetoond dat er minstens onrechtstreeks een causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die hij nu al ondervindt en mogelijks ook in de toekomst zal ondervinden; hij is dan ook van mening dat hij over het rechtens vereiste belang om conform art. 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij uw Raad;*

*3.*

*De verwijzing door de N.V. Van Houtven naar het feit dat de vordering tot vernietiging van verzoeker sub 1 tijdens de eerste vernietigingsprocedure onontvankelijk werd verklaard, is weinig relevant; deze beslissing was immers gesteund, met verwijzing naar artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement, op een onvoldoende omschrijving van het belang in het inleidende verzoekschrift destijds; de Raad voegde eraan toe dat geen rekening kon worden gehouden met een aanvullende omschrijving van het belang in een latere wederantwoordnota; dit heeft verzoeker sub 1 thans ontegensprekelijk rechtgezet door in zijn nieuwe verzoekschrift tot vernietiging zijn belang uitgebreider te omschrijven;*

*4.1.*

*Verzoekers sub 2 en 3 zijn de huidige huurders van de woning van verzoeker sub 1 in de Achterstraat 96; In tegenstelling tot wat de N.V. van Houtven beweert, zijn zij niet de schoonouders van verzoeker sub 1 die ongehuwd is;*

*Zij zijn van mening dat zij eveneens over het rechtens vereiste belang beschikken om een beroep in te dienen bij uw Raad, niettegenstaande het feit dat zij de voor hen nadelige vergunningsbeslissing in het verleden niet hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de Deputatie;*

*Verzoekers sub 2 en 3 zijn er immers, als huurders van de woning in de Achterstraat 96, steeds van uit gegaan dat de eigenaar van hun woning voldoende hun belangen zou verdedigen door tegen het besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op te komen;*

*Zij zijn er steeds van uit gegaan dat de bezwaren die zij hadden tegen het bouwproject van de N.V. Van Houtven behoorlijk konden worden geuit via de persoon die beschikte over de eigendom (zakelijk recht) van hun woning;*

*Aangezien evenwel de Raad in haar eerder arrest dd. 8 april 2014 (arrest nr. A/2014/0278) oordeelde dat hun huisbaas in het eerdere verzoekschrift niet op afdoende wijze zijn hinder en nadelen uiteenzette – hetgeen inmiddels hierboven wel is gebeurd met voldoende*

*precisering - wensen verzoekers sub 2 en 3 elk risico op een niet-beoordeling van de grond van de zaak wegens een eventuele onontvankelijkheid in hoofde van verzoeker sub 1 vermijden door thans eveneens dit beroep te volgen omdat zij zelf als huurders wel degelijk persoonlijk ook belanghebbende zijn;*

*In de gegeven omstandigheden zijn zij van mening dat het vermoeden van verzaking aan het recht om een beroep bij de Raad in te stellen, zoals bepaald in artikel 4.8.11 § 1, laatste alinea VCRO, niet kan spelen omdat hen niet kan worden verweten dat zij voordien de voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet hebben bestreden; zij mochten er destijds immers terecht van uit gaan dat hun belangen naar behoren zouden worden verdedigd door verzoeker sub 1 als eigenaar van de woning in de Achterstraat 96 die zij huren;  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De eerste verzoekende partij voert aan dat zij de eigenaar is van het perceel Achterstraat 96, dat op enkele tientallen meters van het bouwproject gelegen is, en dat zij onder meer geconfronteerd zal worden met een waardevermindering van haar woning als gevolg van de afbreuk die het gevraagde project doet aan de residentiële omgeving. Dat zij zelf niet in de woning woont, doet volgens de eerste verzoekende partij geen afbreuk aan haar belang bij de vordering.

In tegenstelling tot wat de eerste tussenkomende partij voorhoudt, maakt de eerste verzoekende partij in het verzoekschrift voldoende concreet aannemelijk dat zij mogelijks rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Het is immers niet ondenkbaar dat het gevraagde project met drie gekoppelde woningen, dat in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de eerste verzoekende partij gelegen is, een impact kan hebben op zowel de verhuur- als de verkoopswaarde van de woning van de eerste verzoekende partij.

De exceptie met betrekking tot de eerste verzoekende partij wordt verworpen.

2.

2.1

Artikel 4.8.11, §1, in fine VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In de parlementaire voorbereidingen wordt bij deze decreetsbepaling onder meer verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, p. 220, nr. 624*):

“ ...

*De vergunningenprocedure is vanaf de eerste administratieve aanleg tot het jurisdictioneel beroep bij de Raad ontwikkeld als één keten, waarbij geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden opgelost, via betrokkenheid bij het openbaar onderzoek of via een administratief beroep bij de deputatie (dat open staat voor alle belanghebbenden, in tegenstelling tot de regeling van het Coördinatiedecreet van 1996). Om die reden wordt ook op het niveau van het jurisdictioneel beroep voorzien in specifieke “trechters” (nieuw artikel 133/71, §1, tweede, derde en vierde lid, DRO). De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel ; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. Het past hier te verwijzen naar het feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput. Er dient verduidelijkt dat het vooropgestelde beginsel niet geldt in geval van overmacht ; het is een algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht kan worden gemilderd ; wanneer de verzoeker zich aldus in de onoverkomelijke onmogelijkheid bevond om een administratief beroep in te stellen, kan hij overmacht invoeren om alsnog een ontvankelijk verzoekschrift bij de Raad te kunnen indienen. Het begrip “overmacht” dient ook hier te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis ; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden zodanig dat het niet tijdig instellen van het administratief beroep niet mag te wijten zijn aan een fout in zijn hoofd.*

...”

Uit deze toelichting blijkt dat het de bedoeling was van de decreetgever om, behoudens gevallen van overmacht, het niet-instellen van administratief beroep te beschouwen als het verzaken aan het recht zich tot de Raad te wenden.

## 2.2

De tweede en de derde verzoekende partijen voeren aan dat zij als huurders van de woning van de eerste verzoekende partij eveneens over het rechtens vereiste belang beschikken, niettegenstaande het feit dat zij de voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratieve beroep bij de verwerende partij. Zij stellen dat ze er steeds zijn van uitgegaan dat de bezwaren die zij hadden tegen het bouwproject, behoorlijk konden worden geuit via de eerste verzoekende partij, die beschikte over de eigendom van de woning.

De tweede en de derde verzoekende partij tonen daarmee niet aan dat zij niet bij machte waren om tijdig een administratief beroep in te stellen. Het gegeven dat zij genoeg namen met het administratief beroep ingesteld door de eerste verzoekende partij, is niet te beschouwen als een gevolg van overmacht zoals bedoeld in het vorige randnummer.

De exceptie met betrekking tot de tweede en de derde verzoekende partij is gegrond.



## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – TWEEDE MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

In het tweede middel voert de eerste verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, 1° en 2° VCRO, van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

**doordat** er in de beslissing overwogen wordt:...

terwijl de verenigbaarheid van het beoogde woonblok met drie aaneensluitende ééngezinswoningen met de onmiddellijke omgeving, waarvan de Deputatie nu ook voor de eerste keer erkent dat deze wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen, niet ernstig werd onderzocht en in elk geval niet voldoende werd gemotiveerd en beoordeeld aan de hand van de noodzakelijke en relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

*Dit is en blijft een manifeste tekortkoming van de beslissing.*

*De Deputatie toont zich trouwens hardleers en halsstarrig door gewoon klakkeloos (copy paste) de motivering van de PSA over te nemen zonder rekening te houden met de bezwaren inzake de motivering die de Raad reeds uitte in haar arrest van 8 april 2014 (nr. A/2014/0278);*

*Een vergelijking van de eerdere verworpen gebrekkige motivering en de huidige licht aangepaste motivering toont eveneens aan dat de Deputatie de kritiek van uw Raad niet echt ter harte heeft genomen en er blijkbaar op speculeert dat mits wat plak- en spuwwerk haar motivering deze keer de toets van uw Raad wel zal doorstaan;*

*De Deputatie heeft het zich opnieuw gemakkelijk gemaakt door zich ertoe te beperken – weliswaar met iets andere formuleringen- de realiseerbaarheid van het project geïsoleerd te onderzoeken op het bewuste terrein (twee parkeerplaatsen voor de deur, laag gabariet, inkijk en materiaalgebruik) en dit opnieuw tegen beter weten in gunstig te motiveren. Ze houdt aldus rekening met een aantal specifieke kenmerken van het gebouw, zonder evenwel rekening te houden met de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving (bijv. qua inpasbaarheid en densiteit).*

...

2.

*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 eigenschappen van het bouwproject die enigszins gekoppeld worden aan de omgeving zijn de voorziene parkeerplaatsen, het gabariet en inkijk, en het materiaalgebruik (drie elementen die strikt genomen niet eens werden aangekaart door de appellanten) ;

...

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van **de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimtes** (R.v.St., arrest nr. 160.737 dd. 28 juni 2006 inzake Van Rompu) ;

3.

In het licht van de voormelde geldende principes werd de bestreden beslissing 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:**

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) ;

Het valt overigens op dat de PSA dit in zijn verslag voor de eerste keer erkent : daarin is nu sprake van “overwegend bebouwingen van het vrijstaande bouwtype” terwijl in het eerste verslag sprake was van “overwegend bebouwingen van het open en half open bouwtype” (zie “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” in zijn verslag, nr. 1.4); de **open** bebouwing is inderdaad 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); om te verantwoorden dat het woonblok past in de omgeving, stelt de bestreden beslissing dat de kroonlijst- en nokhoogte van het woonblok aansluiten bij wat gangbaar is in de onmiddellijke omgeving; dit is niet alleen feitelijk onjuist (zie bijv. woning van verzoekers) maar houdt enkel een – overigens weinig relevante - ‘verticale’ beoordeling

van de inpasbaarheid in met volledige miskenning van de “horizontale” inpasbaarheid van dergelijke uitgerekte, kazerne-achtige constructie;

Daarnaast is het ook onjuist in de bestreden beslissing te laten uitschijnen dat er geen bijgebouwen meer zullen komen in de achterliggende tuintjes van het woonblok; voor elk van de drie woningen is een tuinhuis voorzien tegen de achterliggende perceelsgrens (zie stukken 8 en 9) zodat niet kan worden gesteld –zoals de PSA dat doet- dat aanpalende bijgebouwen zullen worden geweerd ingevolge dit project;

Hoe de Deputatie, 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;

De bestreden beslissing rept daarover met geen woord en beperkt zich tot loutere stijlformules of feitelijk onjuiste of niet ter zake doende elementen;

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>;

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan kleinstedelijk gebied Deinze bepaalt 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 eerdere Nota in Tussenkomst voor de Deputatie, kwam dit stuk nadien niet meer voor in haar inventaris van stukken;

*Blijkbaar heeft de N.V. Van Houtven ingezien dat haar misleidende berekeningen van geen kanten klopten en dat deze Toelichtingsnota precies aantoonde wat verzoekers nu al de hele tijd beweren, nl. dat door het bouwproject van de N.V. Van Houtven de dichtheid 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 dichtheid 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 dichtheid 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 dichtheid 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 de Deputatie de verkeerde oppervlaktematen heeft gehanteerd die de N.V. Van Houtven vooropstelde en dus bij de beoordeling van de bouwdichtheid is uitgegaan van feitelijk onjuiste gegevens; in elk geval is dit een aspect waaraan de bestreden beslissing voorbijgaat en waarop de Deputatie dus geen voldoende antwoord heeft gegeven.*

*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).*

### *3.2.*

*Er kan evenmin betwisting bestaan over het feit dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, de villawoning en tuin die de N.V. Van Houtven ondertussen al heeft laten slopen, perfect in harmonie waren met de onmiddellijke omgeving; het contrast tussen deze 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 waarvan de sloop werd gevraagd), noch wordt er aangetoond of geconcretiseerd in welke mate dit project nu een ruimtelijke en architecturale meerwaarde zou kunnen bieden aan de onmiddellijke omgeving; het gaat om een zuiver commercieel project van een promotor die eigenlijk op de verkeerde plaats streeft naar een maximalisatie van het aantal woongelegenheden op een beperkte ruimte; als de bestreden beslissing het in haar motivering heeft over een project dat “getuigt van een efficiënt en zuinig ruimtegebruik” heeft dit dus meer te maken met de persoonlijke commerciële belangen van de projectontwikkelaar dan met een wil tot inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving; beleidsmatig ontbreekt elke motivering voor de klaarblijkelijke afwijking van de bestaande toestand.

### 3.3.

De motiveringen die worden 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 is niet omdat een gebouw geen extra verticale schaalvergroting te weeg brengt, het plots inpasbaar wordt in een omgeving; het bouwproject op zich past niet bij de andere woningen in de omgeving (zie stukken 2 en 7) en zal bovendien het straatbeeld waarin nog geen woonblokken of aaneengesloten rijen woningen voorkomen, ingrijpend veranderen.

### 3.4.

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; dit is altijd totaal anders geweest : de garage en oprit van de inmiddels gesloopte villa op het perceel bevonden zich in de Pontstraat, links van de woning, op een veilige afstand van het kruispunt (zie foto, stuk 4); in het beoogde project wordt deze veilige situatie volledig 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; het laconieke antwoord daarop in de bestreden beslissing is dat er voor elke woning twee wagens kunnen worden geparkeerd; dit is niet alleen naast de kwestie maar vergroot zelfs nog het probleem van verkeersveiligheid dat wordt aangekaart (op- en afrijden van wagens op een privé-oprit ter hoogte van het kruispunt); vanuit veiligheidsoogpunt is dit een verkeerd concept;

### 3.5.

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 (het tweede woonblok is zelfs al ingetekend op de plannen en op de publiciteit die de N.V. Van Houtven voert : zie stuk 8); in haar overmoed heeft de N.V. Van Houtven de woningen van het opgetrokken woonblok in haar publiciteit al de huisnummers 104-106-108 meegegeven wat

*ontegensprekelijk aantoon dat ze ervan uitgaat dat er tussen dit woonblok en de woning van verzoekers nog een identiek woonblok komt met huisnummers 98-100-102 (stuk 14); 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; verzoekers zijn er overigens van overtuigd dat, indien een vergunning zou zijn aangevraagd voor twee woonblokken tegelijk, dit heel wat moeilijker zou zijn verlopen voor de promotor;*  
...”

De tweede en de derde tussenkommende partij treden het standpunt van de verzoekende partijen bij.

De verwerende partij repliceert:

“ ...  
De deputatie heeft zich in haar beslissing aangesloten bij de redenering van de PSA, maar dit betekent niet dat er geen rekening zou zijn gehouden met het arrest nr. A/2014/0278 van uw Raad van 8 april 2014. De PSA heeft in zijn verslag wel degelijk de opmerkingen die tot de vernietiging van de vorige beslissing hebben geleid in acht genomen, waardoor de deputatie door de overname van de motivering van de PSA dit ook heeft gedaan.

Uw Raad had de volgende beoordeling gemaakt in het arrest nr. A/2014/0278 van 8 april 2014:...

*De deputatie heeft thans de kenmerken van de onmiddellijke omgeving in overweging genomen en nagegaan of het aangevraagde wel past in deze omgeving, ondermeer op het vlak van de densiteit en het bouwprogramma.*

*Vooreerst heeft ze duidelijk gesteld dat de omgeving gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen. Bovendien wordt deze omgeving overwegend gekenmerkt door bebouwing met een laag gabariet, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hellend dak. De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid besluiten dat de beoogde kroonlijsthoogte van 2,65 meter en een nokhoogte van 7,32 meter aansluiten bij hetgeen gangbaar is binnen de omgeving en dat er geen extra verticale schaalvergroting ontstaat binnen deze omgeving.*

*De zogenaamde ‘horizontale’ inpasbaarheid waarop verzoekers wijzen heeft betrekking op het gegeven dat de aanvraag een drie aan elkaar gebouwde eengezinswoningen en de omgeving gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen. De deputatie heeft daarom de ruimtelijke inpasbaarheid van de verdichting in ogenschouw genomen.*

*In tegenstelling tot wat verzoekers aanhalen, betekent het feit dat dergelijke aangesloten bebouwing niet voorkomt in de onmiddellijke omgeving, niet dat dit project niet inpasbaar*

*is in deze omgeving. Het perceel zelf heeft een straatbreedte van 33 meter en een diepte van ca. 26 meter. Het aangevraagde project heeft weliswaar een totale voorgevelbreedte van 25,20 meter, maar laat links langs de Pontstraat een bouwvrije strook van minimaal 6 meter tot 10 meter en rechts langs de Achterstraat een bouwvrije strook van 4 meter breedte. Dit is voldoende ruim ten opzichte van de aanpalende percelen en laat zelfs nog een ruime achtertuinzone van 9,75 meter over. De deputatie kon terecht stellen dat “de voorgestelde ontwikkeling van het perceel van een efficiënt en zuinig ruimtegebruik getuigt, waarbij het langs de straat zeer brede perceel efficiënt wordt opgedeeld en waarbij de woningen elk afzonderlijk nog een kwalitatieve tuinzone bezitten, zonder te resulteren in een geheel dat niet inpasbaar is binnen deze omgeving.”*

*De deputatie heeft bovendien aangaande de verdichting nog het volgende uiteengezet (stuk 5, p. 7):...*

*Verzoekers beweren dat voor elk van de drie woningen een tuinhuis is voorzien, maar het inplantingsplan waarnaar ze verwijzen, is het inplantingsplan horende bij de aanvraag. Hierop staat telkens ter hoogte van de achterste perceelsgrens een blokje met daarin de tekst “deel woning (x) tot opp. (x)m<sup>2</sup>”. Uit niets blijkt dat een tuinhuis wordt voorzien bij de woningen.*

*De aanvraag is weliswaar gelegen binnen de afbakening van het PRUP kleinstedelijk gebied Deinzee, maar dit PRUP heeft de bestemming van het perceel niet aangepast. De afbakeningslijn toont gewoon de grens aan tussen gebieden waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt, het stedelijk gebied, en het buitengebied. Het kwestieuze perceel is gelegen in het stedelijk gebied. De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing, zodat de deputatie terecht kon bepalen dat het PRUP geen invloed heeft op huidige aanvraag. Het gewestplan blijft namelijk het toepasselijke bestemmingsplan.*

*Verzoekers werpen op dat het project een verkeersonveilige situatie creëert, omdat de oprit van de linkse woning ter hoogte van het kruispunt ligt.*

*De oprit van de linkse woning ligt minstens 10,80 meter van het kruispunt. Verzoekers maken niet aannemelijk dat dergelijke afstand een verkeersonveilige toestand doet ontstaan. Dit is louter een blote bewering, waarop de deputatie niet verder diende in te gaan.*

*Wat de precedentswaarde betreft, moet worden opgemerkt dat de vergunningverlenende overheid elke aanvraag op zijn eigen merites moet beoordelen. Het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning creëert dan ook geen hefboom om een gelijkaardige aaneengesloten bebouwing te realiseren op het naastliggende perceel.*

*Hetgeen hierboven is uiteengezet, toont aan dat de deputatie een zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd in het kader van de goede ruimtelijke ordening en haar beslissing afdoende heeft gemotiveerd. De deputatie is dan ook tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het arrest van uw Raad.*

*...*

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

*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 geen 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.*

26.

*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 (MAREEN D., het motiveringsbeginsel, in ‘Administratieve Rechtsbibliotheek’ – beginselen van behoorlijk bestuur, die keure, 2006, p. 133, nr. 174).*

27.

*In de bestreden beslissing wordt op concrete wijze terecht gemotiveerd dat de aanvraag in overeenstemming met de principes van de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg dient te worden genoemd.*

- *de bouwvrije zijdelingse stroken zijn voldoende ruim, zoals deze ook worden toegepast bij verkavelingen: links een bouwvrije strook tot 10 m langsheen de Pontstraat en rechts een bouwvrije strook van 4 m langsheen de Achterstraat;*
- *de gehanteerde hoogtes sluiten aan bij hetgeen gangbaar is binnen de omgeving.*

*Wanneer is gesteld geworden dat de omgeving overwegend wordt gekenmerkt door bebouwing met een laag gabariet, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hellend dak, kan enkel maar worden vastgesteld dat de woningen, voorwerp van de aanvraag, eveneens een vergelijkbaar laag gabariet vertonen.*

- *Het gegeven dat de drie aangevraagde woningen op elkaar aansluiten, doet weliswaar een hogere densiteit ontstaan, doch deze doet niet resulteren in een overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het terrein, noch in een ontwrichting van het ruimtelijk functioneren van de omgeving.*



*Het bouwperceel is voldoende ruim om het aangevraagde op ruimtelijk ordentelijke wijze te realiseren, en het concept kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening, waarbij op schaal van de omgeving moet gestreefd worden naar een **verduurzaming van het ruimtegebruik** en een **gediversifieerd woonaanbod**.*

*De Deputatie is aldus – terecht – van oordeel dat een gediversifieerd woonaanbod, dat tevens is gericht op een verduurzaming van het ruimtegebruik, ter plaatse zeker aanvaardbaar dient te worden genoemd.*

*Het aangevraagde zal geenszins in een oververdichting resulteren, en de impact van de beoogde bebouwing op de omgeving is bijgevolg verwaarloosbaar.*

*Het realiseren van de drie aan elkaar sluitende woningen verhoogt de druk op de omgeving niet zo, dat het wooncomfort van de omgeving hierdoor in het gedrang zou komen.*

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

*Van dergelijke motivering kan onmogelijk worden gesteld dat deze een loutere stijlformule in zich zou houden, en er geen antwoord zou zijn geformuleerd geworden op het gegeven dat de bestaande densiteit is verhoogd geworden, en de drie aaneensluitende woningen qua concept een ander karakter vertonen dan de bestaande aanwezige woningen.*

*Het is niet omdat verzoekende partijen in hun argumentatie niet worden gevolgd, er aldus sprake zou zijn van een ongemotiveerde beslissing, integendeel.*

28.

*Verder kan nog worden opgemerkt:*

*de deelgemeente Astene behoort overeenkomstig het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED DEINZE, zoals goedgekeurd middels ministerieel besluit van 8 april 2012, als deelgebied 3 tot het afgebakende stedelijk gebied.*

*Overeenkomstig het Gewestelijk Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn stedelijke gebieden deze gebieden waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is om ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Het gebied is gericht op ontwikkeling, concentratie en verdichting. Daarbij is gekozen om de bestaande verhouding van de woningvoorraad tussen stedelijke gebieden en kernen in het buitengebied te behouden op het niveau van 1991 (zijnde 60/40 verhouding).*

*Dit moet een versterking van de stedelijke gebieden waarborgen en de verdere suburbanisatie van de gemeenten in het buitengebied vermijden. Voor de Provincie Oost-Vlaanderen betekent dit dat 61 % van de bijkomende woonegelegenheden moeten gesitueerd worden in de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijk gebied behoren en 39 % in de gemeenten die volledig tot het buitengebied behoren.*

*Een verdichting van het wonen wordt nagestreefd. Voor de stedelijke gebieden wordt een dichtheid van 25 woningen per hectare nagestreefd, voor het buitengebied 15 woningen per hectare. Het accent ligt daarbij op het versterken van de centrumfunctie van de kernen (toelichtingsnota Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze, pp. 13-14).*

*In het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan kleinstedelijk gebied Deinze zelf wordt als uitgangspunt voorzien dat het opnemen van een groter aandeel aan bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebiedsgedeelte wordt vooropgesteld (p. 72).*

*Voor de periode 2007-2017 wordt het bijkomend aantal vereiste woongelegenheden voor het stedelijk gebied Deinze op 348 tot 601 bijkomende woongelegenheden geraamd (p. 76 en p. 84). Daarbij wordt een differentiatie van de behoefte op gemeentelijk niveau nagestreefd, waarbij rekening houdend met de vergrijzing van de bevolking en de gezinsverdunding een aangepast woonbeleid zal dienen te worden gevoerd, en op het vlak van huisvesting bijgevolg een accent zal moeten worden gelegd op aangepaste woningen of verblijfsmogelijkheden voor senioren en kleinere huishoudens (p.85). Aangaande de nederzettingsstructuur wordt gesteld dat de verstedelijkingsdruk in het gebied tussen Gent en Kortrijk zich vertaalt in een hoge dynamiek op de bouw- en woningmarkt.*

*Binnen het stedelijk gebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig en kunnen **de potenties voor inbreiding** ten volle en op duurzame wijze benut worden (p. 112).*

*Er kan dan ook niets anders worden vastgesteld dan dat het aangevraagde en vergunde project volkomen beantwoordt aan de beleidsmatig vooropgestelde doelstellingen inzake wonen binnen het (klein)stedelijk gebied Deinze, waarvan het grootste gedeelte van de deelgemeente Astene – en ook het bouwperceel in kwestie - onderdeel uitmaakt.*

*Het vergunde project beantwoordt zodoende aan de principes zoals evenzeer in de artikelen 4.3.1 annex 1.1.4 VCRO en artikel 19, laatste lid Inrichtingsbesluit vervat.*

*De bouwrend van vrijstaande woningen op relatief grote kavels is op heden niet meer haalbaar, noch ruimtelijk planmatig gezien wenselijk, en het aangevraagde 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 woongelegenheden, aangezien elke bewoner over geheel afgescheiden woonentiteit zal beschikken met eigen inpandige garage en een private tuin met terras achteraan.*

*Het gegeven op zich dat in de onmiddellijke omgeving niet onmiddellijk drie aanpalende eengezinswoningen zouden 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.*

*De verzoekende partijen kunnen niet eisen, noch verlangen dat de N.V. VAN HOUTVEN in eenzelfde trend zou zijn komen te bouwen als hun eigen woningen.*

*De N.V. VAN HOUTVEN heeft principieel het recht om de aanwezige woning af te breken, en een woonproject in de plaats te stellen (artikel 544 van het burgerlijk wetboek : het vrije beschikkingsrecht van de titularis over zijn eigendom).*

*Dit is ook bevestigd geworden in het arrest van de RVVB, zoals uitgesproken omtrent het ingestelde schorsingsverzoek (arrest nr. S/2013/0173 van 25 juni 2013 in de zaak 1213/0333/SA/3/0314, pp. 11-12):...*

29.

*Wanneer het project wordt afgetoetst naar de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving van het bouwperceel in kwestie, kan niet worden voorbijgegaan aan:*

*- Het gegeven dat het bouwperceel op de hoek van de Pontstraat met de Achterstraat is gelegen, en de aangevraagde woningen zich langsheen de Achterstraat bevinden, waarmede zij worden vereenzelvigd (cfr foto – stuk 9 van tussenkomende partij).*

*- Deze Achterstraat betreft een lange straat te Deinze, welke parallel met en dichtbij de belangrijke verkeersas Gent-Deinze loopt (zoals hieronder in het geel aangeduid, en Kapellestraat, Dorpsstraat, Emiel Clauslaan, ... genaamd). [afbeelding]*

*Het project VAN HOUTVEN staat op het einde van de Achterstraat rechts zoals aangegeven op de pijl hierboven.*

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen steeds hebben willen laten doen uitschijnen, betreft de Achterstraat geenszins een uniform straatbeeld met enkel alleenstaande gezinswoningen.*

*Integendeel bevinden er zich in deze straat evenzeer gekoppelde woningen, meerdere meergezinswoningen, en ook enkele bedrijven.*

*Het is pas verder, weg van de Achterstraat, op het rechtse deel van het hierboven weergegeven plannetje, te weten, de Oudestraat, Palingstraat, Albert Saverijslaan, dat nog in hoofdzaak vrijstaande woningen – welke van niet meer recente datum zijn – voorhanden zijn, doch eenzelfde straatbeeld geldt zeker niet met betrekking tot de Achterstraat.*

*De zich in bijlage bevindende foto's onder de stukken 10-24 , alle genomen in de Achterstraat, tonen aan dat in de Achterstraat verschillende meergezinswoningen aanwezig zijn, tweewoonsten en enkele bedrijven.*

*In het midden van de Achterstraat, ongeveer op de plaats van de groene pijl doch iets meer naar links, is zelfs een soort dorpskern aanwezig, met allemaal huizen die tegenaan zijn gebouwd.*

*In het rechtse deel van de Achterstraat, bekeken vanaf de groene pijl, zijn zelfs twee bedrijven aanwezig. Brandstoffen Van den Abeele en Wasbedrijf Dekeukelaere.*

*Het project mag, gelet op de gehanteerde densiteit en in het licht van de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, wel degelijk inpasbaar worden genoemd, zonder dat enig nadeel of enige hinder ten overstaan van de verzoekende partijen wordt veroorzaakt.*

30.

*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:*

*31.1. 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 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.*

*32.2. 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°).*

*Zoals aangehaald, behoort de deelgemeente Astene overeenkomstig het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED DEINZE, zoals goedgekeurd middels ministerieel besluit van 8 april 2012, als deelgebied 3 tot het afgebakende stedelijk gebied.*

*Het aangevraagde en vergunde project beantwoordt aldus volkomen aan de beleidsmatig vooropgestelde doelstellingen inzake wonen binnen het (klein)stedelijk gebied Deinze, waarvan het grootste gedeelte van de deelgemeente Astene – en ook het bouwperceel in kwestie - onderdeel uitmaakt.*

*Daarbij is 25 woningen per hectare in kleinstedelijk gebied richtinggevend te noemen, hetgeen evenwel geenszins uitsluit dat dit gemiddelde wordt overstegen.*

*In de redenering van verzoekende partijen kan aldus in kleinstedelijk gebied nimmer een appartementsgebouw worden opgericht, hetgeen niet juist is, en in het geheel niet met de zich voordoende werkelijkheid in alle stedelijke gebieden overeenstemt.*

*Het vergunde project beantwoordt zodoende wel degelijk aan de principes zoals evenzeer in de artikelen 4.3.1 annex 1.1.4 VCRO en artikel 19, laatste lid Inrichtingsbesluit vervat.*

*Gezien de relatieve grootte van het terrein en de ermede verbonden potenties, is de gehanteerde graad van woondichtheid binnen een kleinstedelijk gebied als in voorliggend geval zeker aanvaardbaar te noemen.*

*32.3. Dat de gehanteerde densiteit wat 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 woongelegenheden, 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.*

*32.4. 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.*

*Verzoekende partijen overdrijven werkelijk met alles, en kunnen zelfs niet verdragen dat drie gezinnen met een wagen zich ter plaatse zouden komen vestigen.*

*De eerste garage heeft volledig uit op de Achterstraat, zonder ook maar in enige mate met het verkeer in de Pontstraat te zullen worden geconfronteerd.*

*Daarnaast gaat het vergunde ontwerp tegen dat er op de openbare weg zou worden geparkeerd, aangezien bij iedere woongelegheden op de private 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 woongelegenheden 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.*

*32.5 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 verzoekende 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.*

33.

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

*de DEPUTATIE OOST-VLAANDEREN heeft op gemotiveerde wijze tot de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke aanleg besloten.*

*Het tweede middel is geheel ongegrond.*

...

De eerste verzoekende partij dupliceert nog aanvullend:

" ...

*Een eventuele vergunning voor de bouw van het beoogde woonblok zou een gevaarlijke en reële 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 met 3 woningen op te trekken (het tweede woonblok is zelfs al ingetekend op de plannen en op de publiciteit die de N.V. Van Houtven voert, wat toch getuigt van enige arrogantie : zie stuk 8);*

*Het beste bewijs daarvan is dat de woningen van het door de N.V. Van Houtven opgetrokken woonblok de **huisnummers 104-106-108** hebben meegekregen, wat ontegensprekelijk aantoont dat ze ervan uitgaat dat er tussen dit woonblok en de woning van verzoekers (met **huisnummer 96**) nog een identiek woonblok komt met huisnummers 98-100-102 (in haar publiciteit werden de huisnummers 104-106-108 trouwens ook al vermeld: zie stuk 14);*

*Overigens kunnen er ernstige vragen gesteld worden over de rol die de stad Deinze hierin heeft gespeeld of over de invloed die de N.V. van Houtven blijkbaar heeft op het*

*stadsbestuur; bij weten van verzoekers is de huisnummering een exclusieve bevoegdheid van het College van Burgemeester en Schepenen; dit zou in casu betekenen dat het stadsbestuur, en dit ongetwijfeld op aangeven van de N.V. Van Houtven, er zelf anticipatief al van uit gaat dat het reeds ingetekende tweede woningblok er zal komen... !;*

*...*

*De aanpak van de N.V. Van Houtven, daarin duidelijk gesteund door de stad Deinze, lijkt sterk op de strategie van de sluipende besluitvorming waarbij geprobeerd wordt een op zich ingrijpende en onaanvaardbare wijziging van de ruimtelijke ordening gefaseerd door te duwen, waarna iedereen die bekommerd is om een goede ruimtelijke ordening zich dan achteraf de vraag zal stellen hoe het mogelijk is dat een eens zo rustige, residentiële wijk verloren is gegaan; dit mag niet worden getolereerd;*

*...*

#### *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 wettigheidscontrole is hij 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.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

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 omgeving van het bouwperceel wordt volgens de bestreden beslissing gekenmerkt door overwegend bebouwingen van het vrijstaande type. De woningen in de omgeving hebben volgens de verwerende partij een laag gabariet, met een gelijkvloerse bouwlaag en afgewerkt met een hellend dak.

4.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na de vernietiging van de eerdere beslissing van de verwerende partij bij arrest van de Raad nr. A/2014/0278 van 8 april 2014. In dit arrest werd vastgesteld dat de eerdere beslissing geen enkele concrete beoordeling bevat van de densiteit en het bouwprogramma van het project, rekening houdende met de in de relevante omgeving bestaande toestand. Aan de verwerende partij werd uitdrukkelijk opgelegd om bij het nemen van een nieuwe beslissing minstens de densiteit en het concrete bouwprogramma van het aangevraagde project te toetsen aan de bestaande relevante omgeving.

De eerste verzoekende partij had reeds tijdens de administratieve vergunningsprocedure uitvoerig gewezen op de te hoge densiteit van het project in vergelijking met de residentiële open bebouwing die de omgeving van de bouwperceel kenmerkt.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering aangaande de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest, in het bijzonder wanneer in dat arrest uitdrukkelijk is opgelegd om bij de herbeoordeling rekening te houden met de twistpunten uit de administratieve vergunningsprocedure. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

5.

Bij haar herbeoordeling van de aanvraag erkent de verwerende partij dat er door het gevraagde project van gekoppelde bebouwing een hogere densiteit ontstaat, maar overweegt dat “dit niet zal resulteren in een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van dit terrein, noch in een ontwrichting van het ruimtelijk functioneren van deze omgeving” en dat “de voorgestelde ontwikkeling van het perceel van een effectief en zuinig ruimtegebruik getuigt waarbij het langs de straat zeer brede perceel efficiënt wordt opgedeeld en waarbij de woningen elk afzonderlijk nog een kwalitatieve tuinzone bezitten, zonder te resulteren in een geheel dat niet inpasbaar is binnen



deze omgeving". Ze overweegt verder dat de beoogde gekoppelde woningen een vergelijkbaar laag gabariet hebben als de woningen in de omgeving zodat er geen extra verticale schaalvergroting ontstaat binnen de omgeving, dat "het gegeven dat een verdichting doorgevoerd wordt door een groter aantal wooneenheden te realiseren op dit terrein niet maakt dat het hierdoor ruimtelijk niet inpasbaar wordt" en dat "binnen een duurzame ruimtelijke ordening op schaal van de omgeving gestreefd moet worden naar een verduurzaming van het ruimtegebruik en een gediversifieerd woonaanbod; hetgeen hier voorgesteld wordt, kadert daarin zonder in een oververdichting te resulteren".

Met de verzoekende partijen moet, in het licht van het voorgaande, echter vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet getuigt van een afdoende en zorgvuldig onderzoek.

De overwegingen zijn weinig meer dan stijlformules en kunnen geen verantwoording uitmaken voor het verlenen van een stedenbouwkundig vergunning voor het concreet project van de aanvraag dat drie gekoppelde woningen omvat in een omgeving die volgens de verwerende partij zelf gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen. Het loutere gegeven dat verdichting en een gediversifieerd woonaanbod in het kader van duurzaam ruimtegebruik aanvaardbaar zijn en er op het perceel zelf voldoende tuinzone voor de aangevraagde woningen overblijft, is op zich geen verantwoording voor de concrete inpasbaarheid van het specifieke bouwproject met drie aaneengesloten woningen in een omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen. Eenzelfde vaststelling geldt voor de overweging dat de gekoppelde woningen een vergelijkbaar gabariet hebben zodat er geen extra verticale schaalvergroting ontstaat binnen de omgeving. Deze overweging zegt immers niets over de inpasbaarheid van de gekozen aangevraagde bouwtypologie in de bestaande omgeving.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project niet op een zorgvuldige gemotiveerde wijze heeft beoordeeld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, 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.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de nv VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING en van de heer André LEURIDAN en mevrouw Simonna SNICK zijn ontvankelijk.
2. Het beroep van de heer André LEURIDAN en mevrouw Simonna SNICK is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning, het vellen van bomen en het bouwen van drie eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn. en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164A2 en 0164B2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste verzoekende partij en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep van de tweede en de derde verzoekende partij, voor elk bepaald op 175 euro, ten eigen laste van deze partijen.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ