

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2011/0008 van 9 februari 2011
in de zaak 2010/0347/A/3/0324

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 867
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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


verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 30 november 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 6 appartementen en garages na afbraak.

Het betreft een perceel gelegen te , en met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 januari 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar raadsman, advocaat Sven BOULLART, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 7 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 appartementen met garages na afbraak”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus 2009 tot en met 16 september 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke brandweer heeft op 22 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De gestelde voorwaarden hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 22 september 2009 een negatief advies uitgebracht.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 november 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“
...
Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Bijgevolg wordt deze aanvraag ‘Ongunstig’ geadviseerd.
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem weigert op 30 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“
...
Gelet op de ligging in woongebied kan een meergezinswoning op die locatie worden aanvaard op voorwaarde dat die wordt voorzien binnen de gangbare volumes in de omgeving.
Op het perceel van de aanvraag staat momenteel een halfopen bebouwing met een bouwdiepte van 7,5 m. Het ontwerp voorziet een gesloten bebouwing met een

bouwdiepte van max. 15 m op het gelijkvloers en op het verdiep. Door de inplanting blijft de typologie van halfopen bebouwing behouden.

Er wordt echter niet tegemoet gekomen aan de opmerkingen gestelde in het eerdere stedenbouwkundige attest. De bouwdiepte dient te worden beperkt tot 15 m op het gelijkvloers en 10 m op het verdiep. Onder het dak kunnen geen woonfuncties worden voorzien (enkel slaapkamer, badkamer e.d.); er zal dus met duplexen moeten worden gewerkt.

Zes woongelegenheden op deze lokatie is te veel, er kunnen maximum 4 appartementen worden voorzien.

Een aanvraag die voldoet aan voormelde opmerkingen kan worden beschouwd. Voorliggende aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 december 2009 beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 1 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wijst hierbij op de volgende elementen:

“ ...

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Ondanks het landelijk karakter van de kern van [REDACTED] zijn er binnen deze kern voldoende voorzieningen aanwezig om een bepaalde schaalvergroting toe te laten en kan de oprichting van een meergezinswoning in overweging worden genomen, evenwel dient erover gewaakt dat binnen de kern de ééngezinswoningen niet worden verdrongen.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient echter te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Gelet op de omvang van de bouwplaats en de voorgestelde 6 appartementen wordt een dichtheid gerealiseerd van 33 woningen/hectare, zijnde een dichtheid die voor deze landelijke kern aanvaardbaar lijkt, doch enigszins dient genuanceerd door enerzijds het feit dat het project wordt beperkt tot het 50 m woongebied langs de [REDACTED] en anderzijds de specifieke perceelsconfiguratie van het eigendom met een eerder beperkte straatbreedte en schuin aansluitend op de voorliggende weg.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en achterliggende garages. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een volumineus bouwblok dat naar volume en bouwdiepte evenwel sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving. Zo wordt ten opzichte van de bestaande hoofdbouw een verdubbeling van de bouwdiepte voorzien.

De vraag die hier rijst is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en in zijn omgeving.

De bestaande perceelsconfiguratie, een eerder langgerekt en smal perceel, is niet geschikt om de voorgestelde bezetting te dragen, zeker indien de aanvrager de halfopen bouwtypologie wenst te respecteren.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat de bestaande wachtgevel langs de linkerzijde van het eigendom niet wordt afgewerkt en een belemmering kan vormen voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld en de bebouwingmogelijkheden op het links aanpalende perceel.

Verder is de voorziene bouwvrije strook ontoereikend. Bij de oprichting van dergelijke meergezinswoningen binnen een landelijke kern lijkt het meer aangewezen om een bouwvrije strook te voorzien in evenredigheid tot de kroonlijsthoogte van het gebouw, dit om tegemoet te komen aan het feit dat leefruimtes voorzien worden op de eerste en tweede verdieping met rechtstreekse inkijk op de aanpalende percelen. Een verruiming van de bouwvrije strook zal leiden tot een bepaalde openheid die toch wel kenmerkend is voor dergelijke landelijke kern en op deze manier kan ook bijkomende aandacht besteed worden aan de realisatie van een volwaardige groenbuffering. Op het gelijkvloers bedraagt de afstand tot de perceelsgrens amper 3,2 m en op de verdieping wordt de afstand nog verder gereduceerd tot 2,2 m. Dergelijke beperkte afstand in combinatie met de vele raamopeningen die voorzien worden op de eerste en tweede verdieping is ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar en getuigt niet van het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De smalle perceelsbreedte heeft ertoe geleid dat een bouwdiepte van 15 m zowel op het gelijkvloers als op de verdieping noodzakelijk is om de voorgestelde woonkwaliteit te kunnen genereren, enkel ter hoogte van de rechtse perceelsgrens wordt de bouwdiepte over een beperkte breedte beperkt tot 12 m. Om 6 appartementen in dit bouwblok te kunnen voorzien was hierbij de creatie van een derde volwaardige bouwlaag noodzakelijk, enigszins gecamoufleerd door een schijnbedaking. Enkel langs de straatzijde wordt aangesloten op het profiel van het rechts aanpalende gebouw.

Al deze ingrepen hebben ertoe geleid dat er sprake is van een overbezetting van het perceel en zorgen ervoor dat het project niet meer verenigbaar is binnen het bestaande bebouwingsbeeld.

De keuze om de garages in een afzonderlijk volume in te planten is daarenboven geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden. Het uitwerken van een andere parkeeroplossing door middel van een ondergrondse parkeerruimte kan hieraan tegemoet komen.

Het ontbreken van een voldoende buitenruimte of dakterras bij alle appartementen op de verdieping komt de kwaliteit van dit ontwerp evenmin ten goede.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 23 februari 2010, waarop de verzoekende partij niet aanwezig of vertegenwoordigd was, beslist de verwerende partij op 4 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 10 maart 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging van het besluit van 4 maart 2010 werd ingesteld met een aangetekende brief van 9 april 2010 zodat aangenomen moet worden dat het beroep tijdig werd ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Als aanvrager van de vergunning kan de verzoekende partij overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO als belanghebbende worden aangemerkt.

V. AMBTSHALVE MIDDEL

A. Vooraf

Onverminderd de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partij ingeroepen middelen, en alvorens deze middelen te beoordelen en er een uitspraak over te doen, acht de Raad het aangewezen, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, dat aan de verwerende partij en aan de verzoekende partij de mogelijkheid wordt geboden te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel dat de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt.

B. Schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk zonder meer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en naar de omstandigheid dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tevens aanwezig was op de hoorzitting van 23 februari 2010. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan zulks echter niet volstaan. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van de provinciaal

stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, dan wel of de deputatie zich vermelde motieven eigen heeft gemaakt, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld.

De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de verwerende partij en de verzoekende partij om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op het in onderdeel V.B. geformuleerde ambtshalve middel.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 februari 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER