

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1361
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0787-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-GILLIS-WAAS vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Tony DURINCK vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 29 januari 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een meergezinswoning met een volume van meer dan 2000 m³ en garages na sloop van bebouwing op de percelen gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Reepstraat 100, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0147M, 0149W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 19 september 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 juli 2019.

De partijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 11 oktober 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een meergezinswoning met volume meer dan 2000 m³ en garages na sloop van bebouwing” op de percelen gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Reepstraat 100.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 oktober 2017 tot en met 23 november 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 januari 2018 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 29 januari 2018 op grond van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij beslist:

“
...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag behelst de oprichting van een meergezinswoning + afzonderlijke garages, na afbraak van een oude schuur.

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

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van de aanvraag 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.

Hoewel strikt genomen het oprichten van een meergezinswoning in overeenstemming is met de bestemmingsbepaling van het gebied, moet er steeds over gewaakt worden dat het project steeds in harmonie is met het referentiebeeld van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden,

nl. overwegend eengezinswoningen met maximum 2 bouwlagen en afwisselend van het halfopen en vrijstaand bouwtype. Met uitzondering van de meergezinswoning (2 wooneenheden) Reepstraat 202, zijn er binnen het landelijk woongebied en langs kwestieuze straatkant geen meergezinswoningen aanwezig. Aan de overkant van de straat, meer specifiek ter hoogte van huisnummer 77, werd recent stedenbouwkundige vergunning gegeven voor de oprichting van 2 tweegezinswoningen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft eerder als algemeen standpunt te kennen gegeven dat binnen het landelijk woongebied meergezinswoningen enkel mogelijk zijn indien zij het uiterlijk vertonen van een éengezinswoning.

Er dient dus voor gezorgd dat het gevraagde profiel niet vreemd is binnen de omgeving. Het is om die reden noodzakelijk dat – in tegenstelling tot bij appartementsgebouwen – geen dakuitbouwen en/of dakterrassen in het zadeldak of boven de maximum toegelaten kroonlijst voorkomen. Datzelfde geldt voor uitspringende terrassen en balkons in de voor- en zijgevels.

Bescheiden dakvlakvensters zijn wel toegelaten. In tegenstelling tot een appartement blijft op die manier een meergezinswoning bescheiden van omvang en woondensiteit.

In voorkomend geval valt de voorgestelde bebouwing niet onder de noemer 'meergezinswoning' maar is hier gezien de aard van het voorstel, nl. het creëren van een gebouw met niet minder dan 10 wooneenheden en voorzien van (dak)uitbouwen en terrassen, er enkel nog sprake van een appartementsgebouw.

Bovendien bedraagt de woondichtheid hierdoor ca. 79 woningen/ha, dit terwijl de na streven woondichtheid op die locatie beperkt moet blijven tot maximum 25 woningen/ha. Het op die locatie realiseren van een appartementsgebouw heeft bijkomend als gevolg dat in de achtertuinstrook een groot aantal autostaanplaatsen/carports of garages noodzakelijk zijn, dit conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg", definitief vastgesteld door de GR op 06/11/2008 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 15/01/2009. Met andere woorden creëert men door de oprichting van het appartementsgebouw en haar 2 afzonderlijke garagevolumes een veel te grote en niet aanvaardbare bezettingsgraad van het terrein. De beschikbare groene tuinzone achteraan is hier beperkt tot een diepte van amper 3.00m. Dergelijke ingreep is niet aanvaardbaar omdat hierdoor het groene en uitgesproken landelijk karakter van de omgeving teniet wordt gedaan. Om die reden is het ook niet aanvaardbaar dat een deel van de voortuinstrook evenals van de linker zijtuinstrook gebruikt wordt voor de inrichting van verharde terrassen. Teneinde dit groene karakter te bewaren zijn zowel in de voortuinstrook evenals in de zijdelingse tuinstroken, met uitzondering van het plaatsen van een brievenbus evenals de aanleg van het toegangspad tot het hoofdgebouw en de oprit naar (een) achterliggende garage(s), geen bijkomende gebouwen of constructies toegelaten.

De voortuinstrook en de zijdelingse stroken dienen maximaal als groenzone aangelegd en als dusdanig in stand gehouden.

Het specifiek kenmerk van het plaatselijk landelijk woonlint toont hier onmiskenbaar aan dat het voorgesteld appartementsgebouw en haar 2 afzonderlijke garagevolumes vreemd zijn in het straatbeeld en dat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van enige harmonische samenhang. Met andere woorden leidt de oprichting van een appartementsgebouw met 10 wooneenheden ontegensprekelijk tot een schaalbreuk met de omgeving. Een dergelijk appartementsgebouw en haar afzonderlijke garagevolumes hoort enkel thuis in een effectieve woonkern of in een landelijk woongebied minstens onmiddellijk aansluitend aan die woonkern. Hierbij is het noodzakelijk te verduidelijken dat de in de beschrijvende nota

gemaakte verwijzing "een beetje verder werden reeds een aantal meergezinswoningen gerealiseerd" niet echt strookt met de werkelijkheid. Zoals reeds hoger vermeld is er langs kwestieuze straatkant slechts één meergezinswoning met 2 woonentiteiten aanwezig. Dit gebouw vertoont bovendien het uitzicht van een normale eengezinswoning. Datzelfde geldt voor wat betreft de reeds vergunde tweegezinswoningen aan de overkant van de straat (huisnummer 77). Het verder en nog enige opgetrokken appartementsgebouw met autoshowroom en huisnummer 157, is ingeplant aan de andere kant van de straat en op een perceel onmiddellijk grenzend aan een reeds ontwikkelde zone voor KMO. De afstand tot de bouwplaats in aanvraag bedraagt meer dan 1250m. Het is allerm minst wenselijk dit gebouw, dat bovendien qua volume en woondichtheid manifest indruist tegen de goede ruimtelijke ordening, te beschouwen als precedent ter motivatie van huidige aanvraag. Verder dient opgemerkt dat de beschrijvende nota duidelijk maakt dat het terrein belast is aangeduid op het bouwplan, hetgeen niet enkel een verplichting inhoudt, doch ook noodzakelijk is om adequaat over de aanvraag te kunnen oordelen. Het is ons thans onduidelijk op welke manier het mogelijk moet zijn om bijvoorbeeld met een landbouwvoertuig te manoeuvreren tussen de voorziene garagevolumes, hierbij rekening houdend met de inplanting ervan en de geringe breedte van de rechter zijdelingse strook, zijnde normaliter de enige mogelijke toegangsweg. Een toegang via de zijtuinstrook links is immers onmogelijk geworden gelet op het voorziene gelijkvloers terras ten voordele van appartement 1.

Algemeen dient geoordeeld dat de oprichting van het voorgesteld appartementsgebouw en haar 2 afzonderlijke garagevolumes, niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

Algemene conclusie :

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29/01/2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

Een nieuw voorstel tot het bouwen van een meergezinswoning, kan eventueel in overweging genomen worden. Deze meergezinswoning moet kunnen ingeschreven worden binnen het maximum gangbare profiel en het uiterlijk vertonen van een ééngezinswoning. Hierbij zijn geen dakuitbouwen en/of dakterrassen in het zadeldak of boven de maximum toegelaten kroonlijst toegelaten. Datzelfde geldt voor uitspringende terrassen of balkons in de voor- en zijgevel. Bescheiden dakvlakvensters zijn wel toegelaten. In tegenstelling tot een appartementsgebouw blijft op die manier een meergezinswoning bescheiden van omvang en woondensiteit. De woningdichtheid zal niet groter zijn dan 25 woningen/ha.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 6 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 april 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 mei 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De plaats van de aanvraag is gelegen ten noordwesten van de kern van Sint-Gillis-Waas, op wandelafstand van het centrum, aan de zuidzijde van de Reepstraat, zijnde de voldoende uitgeruste verbindingsweg Sint-Gillis-Waas/Stekene, en waarlangs zich grotendeels een landelijk woonlint uitstrekt waarbinnen eengezinswoningen van het halfopen en vrijstaand bouwtype in combinatie met bedrijfsgebouwen elkaar afwisselen.

Het perceel in aanvraag heeft een straatbreedte van ca. 25.75m en een max. diepte van ca. 50.45m. Het is thans bebouwd met een oude schuur, ingeplant tot tegen het fietspad en getroffen door de bij besluit van de gemeenteraad van 11 december 2008 definitief vastgestelde rooilijn.

Links van de aanvraag staat een vrijstaande eengezinswoning met geïncorporeerde garage, ingeplant op 8.00m afstand achter de rooilijn en met bouwvrije zijdelingse strook links van ten minste 3.00m en van minstens ca. 3.25m t.o.v. het perceel in aanvraag. Deze woning met breedte 10.40m, bouwdiepte 15.50m gelijkvloers en 11.60m verdieping, is afgedekt met een plat dak, hoogte variërend tussen 3.25m en ca. 5.80m.

Het rechts aangrenzend perceel maakt als lot 1 deel uit van een verkaveling die 2 kavels telt, en is thans bebouwd met een halfopen eengezinswoning, ingeplant op 5m achter de rooilijn en met minimum 3m bouwvrije zijdelingse strook links.

Het betreft een woning met gevelbreedte ca. 8.20m en bouwdiepte 13.00m gelijkvloers en 10.00m verdieping, een hoogte van 6.00m gemeten vanaf de vloerplas tot snijpunt voorgevelvlak en dakvlak, en is afgedekt door middel van schilddak onder 35° gelijk hellende dakvlakken, nokhoogte 9.50m, ligging ervan evenwijdig aan de voorgevel. De uitspringende gelijkvloerse bouwlaag is afgedekt met plat dak, hoogte 3.50m.

Huidige aanvraag behelst de oprichting van een meergezinswoning, ingeplant op dezelfde voorgevellijn als de woning op het rechts aangrenzend perceel, en met minimum 3.00m bouwvrije zijdelingse stroken.

Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 19.70m, een diepte van 18.00m gelijkvloers en 12.00m verdieping, een hoogte van 6.00m gemeten vanaf de vloerplas tot snijpunt voorgevelvlak en dakvlak, en is afgedekt met zadeldak onder 45° gelijk hellende dakvlakken, nokhoogte 12.00m, ligging ervan evenwijdig aan de voorgevel. De uitspringende gelijkvloerse bouwlaag is afgewerkt met plat dak, hoogte 3.20m.

Het gebouw is ingericht met 4 gelijkvloerse appartementen en 3 appartementen zowel in tweede als in derde bouwlaag. De vierde bouwlaag onder zadeldak is ingericht met overwegend slaapkamers en sanitair in functie van 2 appartementen in derde bouwlaag.

In de tweede en derde bouwlaag is een 0.60m uitspringend gedeelte, dit met een breedte van 4.50m. Dit uitspringend gedeelte heeft een hoogte van 8.90m, plat dak. De vrije ruimte onder deze uitsprong bedraagt 2.20m.

Over een totale breedte van 11.00m is er zowel links als rechts van de uitbouw een uitsprong van 0.40m met opstaande balustrade, totale hoogte 1.50m.

Er is ook een standvenster ter hoogte van de derde bouwlaag, breedte 4.10m, plat dak, hoogte 8.90m.

In het achterste gevelvlak is een standvenster met inpandig terras voorzien, totale breedte 10.90m, hoogte 8.90m, plat dak.

Alle gelijkvloerse appartementen beschikken over een onoverdekt terras, waarvan 2 ingericht achteraan het gebouw met elk een diepte van 3.00m en oppervlakte van ca. 27m². De terrassen in functie van de appartementen langs de straatkant situeren zich in de voortuinstrook en deels in de zijdelingse strook links. De oppervlakte ervan bedraagt ca. 10.30m² en ca. 19.20m². Deze terrassen zijn verhard door middel van waterdoorlatende materialen.

Het plat dak van de uitspringende gelijkvloerse bouwlaag is over een diepte van 2.80m volledig ingericht als onoverdekt terras ten voordele van de 3 appartementen in tweede bouwlaag. Deze appartementen beschikken eveneens over een 0.40m uitspringend terras aan de voorkant van het gebouw.

Daar waar in derde bouwlaag de achtergevel deels is teruggetrokken, is ten voordele van de 3 appartementen een onoverdekt terras aangelegd met respectievelijke oppervlakte ca. 9.70m, ca. 3.40m² en ca. 9.70m². Hierdoor is ook in de beide zijgevels een balustrade zichtbaar ter hoogte van de derde bouwlaag.

Het gebouw beschikt over één centrale inkom, toegankelijk via een door middel van waterdoorlatende klinkers verharde toegangsweg met breedte van 2.00m.

Een garagevolume, grondplan 6.00m x 19.70m, hoogte 2.60m, plat dak, is ingeplant achteraan het gebouw en evenwijdig ermee. De afstand tot de onoverdekte terrassen bedraagt 3.00m.

Een tweede garagevolume, grondplan 21.75m x max. 8.00m, hoogte 2.60m, plat dak, is evenwijdig aan het eerste garagevolume ingeplant, evenals over een lengte van ca. 15.20m en 8.00m, respectievelijk tot tegen de achterste- en rechter perceelsgrens. De afstand tussen de garagevolumes bedraagt 6.50m. In totaal is er ruimte voor het stationeren van 13 auto's.

De toegang tot de garages is mogelijk via een door middel van waterdoorlatende klinkers verharde toegangsweg. Deze verharding is doorgetrokken tussen de garagevolumes en tot tegen de linker- en achterste perceelsgrens.

Materialen : gevels hoofdgebouw donker grijsbruin genuanceerd. De uitbouwen krijgen een afwerking in witte crepi. Het dak wordt afgedekt door middel van zwarte vlakke dakpannen. De garages worden gebouwd in hout.

...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer dat de omgeving van de bouwplaats zich voornamelijk kenmerkt door residentiële bebouwing, bestaande uit eengezinswoningen en richting centrum ook meergezinswoningen.

Appellant stelt vast dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend en dat de interne en extern ingewonnen adviezen allen gunstig zijn.

Met betrekking tot de beoordeling door het college over de overeenstemming met het GSV 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg', stelt appellant dat de toegangszone langs de rechterzijde van het perceel geenszins overkapt is en aldaar geen beperkte vrije hoogte

aanwezig is. Het college van burgemeester en schepenen viseert de vrije hoogte van de individuele garages die zich achteraan het perceel bevinden. Appellant heeft geen enkel bezwaar tegen de voorwaarde dat de vrije hoogte van de garages 2m20 dienen te bedragen. Appellant verzoekt desgevallend deze voorwaarde aan de stedenbouwkundige vergunning te willen koppelen.

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, stelt appellant in zijn beroepschrift, dat de geplande werken in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming, namelijk woonfunctie, dus functioneel inpasbaar.

Rekening houdend met andere precedents is een meergezinswoning met twee bouwlagen onder hellend dak aanvaardbaar in de omgeving.

De geplande werken hebben weinig impact op de mobiliteit. Er worden voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien voor alle wooneenheden.

De bezetting van het terrein beantwoordt duidelijk aan de huidige normen welke duurzaam verantwoord grondgebruik hanteert. Daarnaast dient te worden gewezen op de omstandigheid dat de aanpalende en omwonende burens geen bezwaren hebben ingediend tegen onderhavige vergunningsaanvraag.

Er wordt een gezamenlijke voorgevelbreedte van 19,7m gerealiseerd met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een hellend dak van 45-graden. Ook de bouwdiepte op verdieping is beperkt tot 12m, hetgeen volgens appellant allerm minst als onaanvaardbaar kan worden beschouwd.

De combinatie van een beperkte bouwdiepte van 12m met een hellend dak onder 45-graden, zorgt er volgens appellant eveneens voor dat ook de nok van de constructie maximaal 12m boven het maaiveld komt, zodat voorliggende aanvraag dan ook niet op een onaanvaardbare wijze afwijkt van het gabarit van bijvoorbeeld 2 halfopen en 1 gesloten woning daartussen. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door het ontwerp niet overschreden, en past perfect in de omgeving, achteraan aansluitend op het groen van de akkers/weiden.

Visueel-vormelijk is er duidelijk een hedendaagse meergezinswoning gecreëerd, met gebruik van sobere gevelmaterialen zoals donker grijsbruin getinte gevelstenen en witte crepi voor het accent.

Verder stelt appellant de grootste aandacht besteed te hebben aan de inplanting van de meergezinswoning naar de perceelsgrenzen en burens toe, zodat enige hinder naar deze zou worden vermeden. Er ontstaan dan ook geen overmatige hinderaspecten, door de inplanting van de bouwvolumes, de oriëntering van de terrassen, de grootte en de afwerking van het terrein, de groenaanleg, enz., zodat zowel de privacy van de bewoners als van de burens gegarandeerd wordt.

2. Motivering

...

2.5 De juridische aspecten

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

De aanvraag dient tevens getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “parkeerplaatsen buiten de openbare weg”, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2008 en goedgekeurd door de deputatie op 15 januari 2009. Voor meergezinswoningen (appartementen en studio's) bedraagt de normering bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per wooneenheid (4.1.2.1.).

...

Overeenkomstig artikel 4.3.1. § 1, tweede lid van de VCRO, kan aan voormelde verordening worden voldaan, mits het opleggen van stipt na te leven voorwaarden, nl. door de minimum vrije hoogte van de individuele garages achteraan te vermeerderen tot 2.20m i.p.v. de thans voorziene 2.10m. Hierdoor kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen buiten de openbare weg.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 10 wooneenheden en afzonderlijke garages, na afbraak van een oude schuur. De thans opstaande en af te breken schuur betreft geen beschermd monument en is evenmin gelegen in de nabijheid of binnen het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van de aanvraag 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.

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, kan er vanuit gegaan worden dat de geplande werken in overeenstemming zijn met de bestemming van het gebied, namelijk woonfunctie, en de beoogde werken, een meergezinswoning met uitsluitend woonfunctie, aldus functioneel inpasbaar zijn.

De visie van het college van burgemeester en schepenen, dat dergelijke meergezinswoning enkel thuis zou horen in het woongebied met landelijk karakter indien zij de verschijningsvorm van een eengezinswoning overneemt, kan niet gevolgd worden. Dit door het college aangenomen 'algemeen standpunt', valt niet te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in hoofdte van het college, gelet dat er geen enkele stedenbouwkundige verordening of ontwerp van RUP in die zin binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas bestaat.

De locatie leent zich ruimtelijk uitstekend voor het oprichten van een meergezinswoning met 10 appartementen, aangezien de Reepstraat de verbinding vormt tussen het centrum van Sint-Gillis-Waas en de gewestweg E34 als uitvalsweg. Recentelijk werd zelfs een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een meergezinswoning met een vergelijkbaar gabarit in de Reepstraat 157. Ook aan de overzijde van de bouwplaats is men momenteel bezig met het plaatsen van vergunde 'tweegezinswoningen' met een vergelijkbaar gabarit als de aanvraag.

Ook op het vlak van mobiliteit hebben de geplande werken weinig impact. Er worden voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien op het eigen terrein, voor alle wooneenheden. Een toename van verkeersbewegingen is uiteraard niet uitgesloten doch niet als onaanvaardbaar te beschouwen. Bovendien kan eenvoudig worden ontsloten naar het hogere wegennet (E34) zodat er geen mobiliteitsproblematiek wordt verwacht.

Aangaande de door het college te dens beschouwde bouwdichtheid, dient vastgesteld dat het straatbeeld hoofdzakelijk wordt bepaald door woningen in open en halfopen orde, bestaande uit één of twee verdiepingen en zadeldak op zeer ruime percelen. De huidige bouwdichtheid van de omgeving is daardoor heel laag. Nochtans dient volgens het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te worden gestreefd naar een woondichtheid van 15 wo/ha in buitengebied en dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de beschikbare ruimte zodat het bijkomende ruimtebeslag vermindert / stagneert.

Uit nazicht van een gebiedsafbakening met een oppervlakte van ongeveer één hectare in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, mag blijken dat inclusief aangevraagde tien woongelegenheden, de bouwdichtheid ongeveer 21 wo/ha zou bedragen. Namelijk 11 ééngezinswoningen (huisnummers 96-120) en één meergezinswoning met 10 woongelegenheden (namelijk voorliggend nieuwbouwproject). Dit betreft dan ook een bouwdichtheid welke als gewenst kan worden weerhouden en aantoont dat het project geenszins tot een overmatige woondichtheid in de omgeving aanleiding zou geven. De bouwdichtheid van het onderhavige project is bijgevolg geenszins te beschouwen als te dens.

Met betrekking tot het ruimtegebruik kan geconcludeerd worden dat de combinatie van een beperkte bouwdiepte van 12m op de verdieping afgewerkt met een hellend dak onder 45 graden, ervoor zorgt dat ook de nok van de constructie maximaal 12m boven het maaiveld komt.

Voorliggende aanvraag wijkt niet op een onaanvaardbare wijze af van het gabarit van bijvoorbeeld 2 halfopen en 1 gesloten woning daartussen. Het accent aan de voorzijde is bovendien een esthetische meerwaarde, dat ook op andere plaatsen in de Reepstraat reeds aanwezig is.

Iedere woongelegenheden beschikt tevens over voldoende kwalitatieve buitenruimte, zowel de gelijkvloerse appartementen met een tuinzone, alsook ruime terrassen op verdieping.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door dit ontwerp niet overschreden, en past perfect in de omgeving.

Het perceel vraagt, binnen deze omgeving, zeker om een verdichting en hiertoe werd een hedendaagse architectuur uitgewerkt, met respect voor de perceelsconfiguratie en de afstanden tot de perceelsgrenzen (telkens 3m). Er wordt bovendien gewerkt met een verspringend voorgevelvlak, zodat visueel niet één gevelvlak wordt gecreëerd en de ruimtelijke impact beperkt wordt.

Tevens werd de grootste aandacht besteed aan de inplanting van de meergezinswoning naar de perceelsgrenzen en burens toe, zodat enige hinder naar deze zou worden vermeden. In de zijgevels (telkens op 3m) worden zo weinig mogelijk raamopeningen op verdieping voorzien. Deze raamopeningen zorgen geenszins voor een onaanvaardbare inkijk naar de aanpalende percelen. Daarbij dient tevens te worden gewezen op het feit dat geen bezwaren werden ingediend door omwonenden.

Er ontstaan uit voorliggend project, gelet op de inplanting van de bouwvolumes, de oriëntering van de terrassen, de grootte en de afwerking van het terrein, de groenaanleg en andere, dan ook geen overmatige hinderaspecten, waardoor kan geconcludeerd worden dat zowel de privacy van de bewoners als van de burens gegarandeerd wordt.

De vermelding van een erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel, zoals aangegeven in de beschrijvende nota bij de aanvraag, betreft een materiële vergissing vanwege de

architect en stemt niet overeen met de realiteit. Dit is de onderliggende reden waarom deze erfdienstbaarheid ook niet op het inplantingsplan werd aangeduid. Appellant bevestigt in zijn beroepschrift en voor zoveel als nodig formeel dat er geen erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel rust en er dienen aldus geen landbouwvoertuigen te manoeuvreren tussen de garages via de inrit aan de rechter zijde van het perceel.

Uit wat voorafgaat, moet dan ook worden vastgesteld dat het gevraagde zich perfect integreert in de omgeving.

2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de beperkte aanvullende voorwaarde.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN HET EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet), van het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet dat als volgt uiteen:

“...

De bestreden beslissing houdt geen rekening met de in de omgeving bestaande toestand. Dit wordt zelfs letterlijk bevestigd in de bestreden beslissing zelf:

“Aangaande de door het college te dens beschouwde bouwdichtheid, dient vastgesteld dat het straatbeeld hoofdzakelijk wordt bepaald door woningen in open en halfopen orde, bestaande uit één of twee verdiepingen en zadeldak op zeer ruimte percelen. De huidige bouwdichtheid van de omgeving is daardoor heel laag.”

(pag. 11, halverwege de pagina, met eigen onderlijning)

“Het perceel vraagt, binnen deze omgeving, zeker om een verdichting, (...)”

(pag. 12 tweede alinea)

Aan de hand van deze overwegingen stelt de bestreden beslissing vast dat voorliggend ontwerp een beduidend hogere bebouwingsdensiteit heeft dan wat in de onmiddellijke omgeving aanwezig is. Eveneens wordt minstens impliciet vastgesteld dat er sprake is van een ander bouwtype.

Deze vaststellingen zijn ook geheel terecht.

Op heden bestaat nergens in de Reepstraat een appartementsblok met 10 appartementen en 13 bovengrondse garages. Bijgevolg is op geen enkel bebouwd perceel dergelijke hoge woondichtheid aanwezig. Er is zelfs geen enkele bebouwing die qua woondichtheid en/of bouwtype ook maar in de buurt komt van wat wordt aangevraagd.

De bestreden beslissing negeert dan ook de in de omgeving bestaande toestand. De vergunningverlenende overheid dient hiermee nochtans rekening te houden ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Door deze realiteit te negeren (en er zelfs bewust tegen in te gaan) is de beslissing op kennelijk onredelijke wijze tot stand gekomen.

In haar weigeringsbeslissing omschrijft verzoekende partij de in de omgeving bestaande toestand als volgt:

...

Op het vlak van woningbouw wordt de onmiddellijke omgeving aldus gekenmerkt door overwegend eengezinswoningen met maximum 2 bouwlagen en afwisselend van het halfopen en vrijstaand bouwtype. Hierop bestaan 2 (weliswaar aanvaardbare) uitzonderingen, met name de verder gelegen meergezinswoning (met 2 entiteiten) aan de Reepstraat 202 en de nabij gelegen gekoppelde tweegezinswoningen (met aldus 4 entiteiten) aan de Reepstraat 77. Het is duidelijk dat zelfs deze ‘uitzonderingen’ qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen grondig verschillen van de appartementsblok (met 10 entiteiten) die in voorliggend dossier wordt beoogd.

Eveneens kenmerkend is het feit dat de woningen binnen de onmiddellijke omgeving beschikken over grote loten met ruime tuinen. Dit wordt ook zo vastgesteld in de bestreden beslissing: “(...) dient vastgesteld dat het straatbeeld hoofdzakelijk wordt bepaald door woningen in open en halfopen orde, bestaande uit één of twee verdiepingen en zadeldak op zeer ruime percelen. De huidige bouwdichtheid van de omgeving is daardoor heel laag.” (pag. 11, halverwege de pagina, met eigen onderlijning). In voorliggend ontwerp is daarentegen geen sprake van een ruime kwalitatieve tuinzone doordat het perceel tevens 13 bovengronds garages moet bergen. Minstens is geen tuinzone beschikbaar die in overeenstemming is met wat in de onmiddellijke omgeving gangbaar is.

...

Omwille van alle bovenstaande redenen moet worden vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Uw Raad kan zich uiteraard niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid om dit te beoordelen, maar kan wel op marginale wijze toetsen of de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen afdoende en correct zijn. Uit de voorgelegde stukken kan Uw Raad vaststellen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier niet deugdelijk werden onderzocht waardoor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (minstens)

op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Om deze reden alleen al dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.

6. *Het is ook duidelijk dat 'het principe' van de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' eveneens een rol speelt in voorliggend dossier. Het wordt ook letterlijk aangehaald in de bestreden beslissing:*

"De visie van het college van burgemeester en schepenen, dat dergelijke meergezinswoning enkel thuis zou horen in het woongebied met landelijk karakter indien zij de verschijningsvorm van een eengezinswoning overneemt kan niet gevolgd worden. Dit door het college aangenomen 'algemeen standpunt', valt niet te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in hoofde van het college, gelet dat er geen enkele stedenbouwkundige verordening of ontwerp van RUP in die zin binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas bestaat."

Dus ook al stelt de beslissing van het CBS Sint-Gillis-Waas nergens dat haar consequent gevolgde vergunningsbeleid in de landelijke woonomgeving dient te worden beschouwd als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO, meent de bestreden beslissing dit als dusdanig te begrijpen en te moeten weerleggen. Om deze weerlegging te onderbouwen wordt aangehaald dat de gevolgde visie niet is vastgelegd in een stedenbouwkundige verordening of ontwerp van RUP, waarmee verwerende partij wellicht impliciet tracht te anticiperen op het aspect dat een eventuele 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' volgens de gangbare rechtspraak aan het publiek bekend moet gemaakt zijn; bijgevolg zou het niet volstaan om een aangehouden beleidslijn doorheen diverse vergunningen te beschouwen als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' zoals voorzien in de artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO.

Vervolgens neemt verwerende partij een verrassende bocht door zelf een vergunning af te leveren omwille van een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' die zij zelf vooropstelt. Verwerende partij stelt dit niet letterlijk, maar dit blijkt wel uit de overwegingen van de bestreden beslissing:

"Aangaande de door het college te dens beschouwde bouwdichtheid, dient vastgesteld dat het straatbeeld hoofdzakelijk wordt bepaald door woningen in open en halfopen orde, bestaande uit één of twee verdiepingen en zadeldak op zeer ruimte percelen. De huidige bouwdichtheid van de omgeving is daardoor heel laag. Nochtans dient volgens het Witboek Beleidsplan Vlaanderen te worden gestreefd naar een woondichtheid van 15wo/ha in buitengebied en dient optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte zodat het bijkomende ruimtebeslag vermindert/stagneert"
(pag. 11, halverwege de pagina, met eigen onderlijning)

Dus daar waar verwerende partij zelf stelt dat een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' enkel in rekening kan worden gebracht voor zover het in een stedenbouwkundige verordening of ontwerp van RUP is vastgelegd, gaat zij zelf in tegen de in de omgeving bestaande toestand (en de andere te beoordelen aspecten aangaande de goede ruimtelijke ordening) terwijl geen stedenbouwkundige verordening of ontwerp van RUP voorligt waarin wordt bepaald dat de woondichtheid dient te worden opgetrokken. Zij baseert zich daarentegen louter op het Witboek van het te verwachten Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) om in één afzonderlijk dossier een precedent te creëren waarbij op perceelsniveau een woondichtheid wordt vergund die zelfs vele malen hoger ligt dan 15 wo/ha (m.n. 79 wo/ha (!!)). Aansluitend voegt zij een willekeurige 'natte vinger berekening' toe waaruit moet worden vastgesteld dat binnen een gebied van ongeveer een hectare (inclusief de op te

richten appartementsblok met 10 wooneenheden) wordt gekomen tot een bouwdichtheid van ongeveer 21 wo/ha (wat trouwens meer is dan de eerder door haar aangehaalde 15 wo/ha):

...

Deze redenering slaat werkelijk op niets.

Ten eerste lijkt de bestreden beslissing te vinden dat de woondichtheid primeert op de wijze waarop deze wordt gerealiseerd. Immers, in voorliggend geval wordt volgens de berekening van verwerende partij gekomen tot een zogenaamd gewenste dichtheid van 21 wo/ha binnen een door haar afgebakend gebied, doch kan dit gemiddelde enkel worden bereikt door een min of meer homogene bouwconfiguratie binnen de onmiddellijke omgeving op één perceel drastisch te doorbreken met een appartementsblok bevattende 10 wooneenheden en 13 bovengrondse garages. Het feit dat naar aanleiding van dit precedent op de naburige percelen gelijkaardige aanvragen kunnen (en zullen) volgens, lijkt verwerende partij hierbij zelfs niet te deren. Toekomstige ontwikkelingsprojecten zullen verwijzen naar voorliggende appartementsblok ter motivering van de goede ruimtelijke ordening en zullen finaal resulteren in nog hogere woondichtheden in landelijke woonzone met als gevolg dat de door verwerende partij vooropgestelde 21 wo/ha niet kan worden aangehouden.

Ten tweede is het compleet onduidelijk hoe verwerende partij tot 21 wo/ha komt. Nochtans verwijst zij zelf naar het Witboek van het BRV waaruit een na te streven dichtheid van 15 wo/ha zou moeten blijken (voor zover een eventuele dichtheid in een Witboek van een Beleidsplan als vergunningsgrond kan dienen – quod non). De zogenaamd ‘gewenste’ 21 wo/ha is dan ook volkomen arbitrair en blijkt geenszins uit een ‘aan het publiek bekend gemaakt document’. Bovendien is ook de voorgehouden gebiedsafbakening van ongeveer één hectare compleet willekeurig.

Tot slot moet worden gewezen op artikel 2.1.2, §7 VCRO waarin uitdrukkelijk wordt bepaald dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen en aldus niet kunnen leiden tot een vergunning. Daar waar de bestreden beslissing een vergunningsgrond haalt uit het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is deze vergunningsgrond onwettig. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is de opvolger van het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en is dus een ruimtelijk structuurplan zoals voorzien in artikel 2.1.2, §7 VCRO. Bovendien is het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen op vandaag nog altijd niet goedgekeurd. Het valt dan ook niet in te zien op welke wijze verwerende partij meent zich te kunnen steunen op het Witboek van het nog goed te keuren BRV. Het Witboek kan niet dienen als wettige vergunningsgrond teneinde de in de omgeving gangbare woondichtheid drastisch op te trekken.

Dus voor zover de bestreden beslissing lijkt uit te gaan van een eigen ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ in de zin van artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO, is hiervan zeker geen sprake. Bijgevolg primeert de in de omgeving bestaande toestand ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening waarbij alle toepasselijke criteria zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO in acht moeten worden genomen.

Op basis van deze criteria kan verwerende partij redelijkerwijs nooit komen tot een stedenbouwkundige vergunning daar nergens een appartementsblok met 10 wooneenheden en 13 bovengrondse garages te bespeuren valt; voorliggend ontwerp betekent dan ook minstens een drastische schaalbreuk waarbij ook de bestaande bouwdichtheid kennelijk wordt overschreden.

Het CBS Sint-Gillis-Waas gaat in haar vergunningsbeleid daarentegen wel zorgvuldig tewerk. Zo erkent zij weliswaar een (in Vlaanderen algemeen bestaande) nood om iets densere bebouwing toe te staan binnen de (landelijke) woonzones, maar beseft zij tegelijk dat zij rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand zolang geen planinitiatief of verordening werd genomen. Bijgevolg overweegt zij in haar weigeringsbeslissing aangaande voorliggende aanvraag geheel terecht:

...

De overweging dat het geciteerde standpunt van het CBS Sint-Gillis-Waas een 'algemeen standpunt' is die consequent wordt gevolgd is geen loze bewering. Dit blijkt uit de reeds uitgevoerde en in uitvoering zijnde (recente) vergunningen binnen de onmiddellijke (en iets ruimere) omgeving. Ten overvloede voegt verzoekende partij een aantal recente vergunningsbeslissingen toe in haar stukkenbundel, waaruit de gevolgde beleidslijn duidelijk blijkt (waarbij de deputatie in 2 dossiers de beslissing van het CBS Sint-Gillis-Waas ook volgt). Dus voor zover in voorliggend dossier sprake kan zijn van een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' in de zin van artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO, is dit enkel het geval voor de beleidslijn die wordt gevolgd door verzoekende partij.

7. *Aan de hand van de gevoegde vergunningen in haar stukkenbundel (stukken 5 t.e.m. 11) toont verzoekende partij aan dat zij deze beleidslijn in haar vergunningsbeleid consequent volgt en is bovendien aangetoond dat verwerende partij op de hoogte is van deze beleidslijn.*

Dus zelfs los van de vraag of deze beleidslijn als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' in de zin van artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO kan worden beschouwd, dient verwerende partij als zorgvuldige overheid met deze visie rekening te houden bij het nemen van haar beslissing. De gevolgde beleidslijn zorgt immers niet alleen voor de bestaande ruimtelijke ordening binnen de onmiddellijke omgeving, maar vormt bovendien de basis bij voorbesprekingen van stedenbouwkundige aanvragen in Sint-Gillis-Waas. Het komt dan ook toe aan verwerende partij om met deze visie rekening te houden in het kader van het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel alsook de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Minstens dient verwerende partij haar afwijkende houding des te grondiger te motiveren zodat kan worden nagegaan of een afwijkende benadering in voorkomend geval op redelijke wijze werd gemotiveerd.

In de bestreden beslissing is dit alleszins niet het geval.

Verwerende partij verwijst naar de bebouwing aan de Reepstraat 157 om te verantwoorden dat het gehanteerde gabarit in de aanvraag slechts beperkt afwijkt. Daar gelaten dat de tweewoonst aan de Reepstraat 157 niet meer te situeren valt binnen de onmiddellijke omgeving van voorliggende aanvraag (het ligt er op 1,3 km van), moet worden vastgesteld dat deze tweewoonst met voorliggende appartementsblok niet te vergelijken valt. De tweewoonst aan Reepstraat 157 is immers gelegen op een hoekperceel (met Kluizenhof) en bevat bovendien een handelszaak. Verder moet worden vastgesteld dat deze constructie slechts twee woonentiteiten bevat waardoor niet valt in te zien op welke nuttige wijze deze bij de beoordeling kan worden betrokken. De bebouwing aan de Reepstraat 157 is niet kenmerkend voor de onmiddellijke omgeving én valt op geen enkel vlak te vergelijken met voorliggende aanvraag. Voor zoveel als nodig wordt de vergunningsbeslissing aangaande de Reepstraat 157 van zowel het CBS Sint-Gillis-Waas als de deputatie toegevoegd aan de stukken verzoekende partij (stukken 8 en 9).

Verzoekende partij betreft in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg daarentegen wel nuttige referentiepunten binnen de bestaande omgeving ter beoordeling van voorliggende aanvraag. Zij beschrijft wat kenmerkend is voor de onmiddellijke omgeving en verwijst zelfs naar twee constructies die hierop een (aanvaardbare) uitzondering vormen:

...

Daar waar verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing op correcte wijze de onmiddellijke omgeving beschrijft alsook uitvoerig toelicht waarom zij komt tot een weigeringsbeslissing, stelt de bestreden beslissing hier niets (wettigs) tegenover. Op verwerende partij rust nochtans een verzwaarde motiveringsplicht nu zij afwijkt van de beslissing van het CBS Sint-Gillis-Waas.

Nu verwerende partij duidelijk geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij daarentegen uitdrukkelijk van deze toestand afwijkt zonder zich hiervoor op rechtsgeldige gronden te steunen, vertrekt de bestreden beslissing vanuit onjuiste gegevens. Minstens is de bestreden beslissing op kennelijk onredelijke wijze tot stand gekomen.

8. Ter naleving van de Stedenbouwwetgeving mag men er op vertrouwen dat een zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte en inhoudelijk consequente wijze toepast.

...

1.2

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, en met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Uw Raad zal vooreerst willen opmerken dat onmiddellijk na de bewering van verzoekende partij dat de deputatie geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, zij die passages uit de bestreden beslissing citeert die de in de omgeving bestaande toestand omschrijven (p. 24 verzoekschrift).

Het is duidelijk dat de deputatie zich zeer bewust is van de in de omgeving bestaande toestand.

Verzoekende partij en de deputatie verschillen echter van mening over wat past in deze omgeving.

Dit is louter en uitsluitend een vraag naar opportuniteit van invulling van het bouwperceel.

Beide partijen erkennen de situatie zoals die op vandaag bestaat, omwille van een andere redenering komen zij echter tot een andersluidend oordeel.

Dit is vanzelfsprekend perfect mogelijk bij een dergelijk waardeoordeel. Geen van beide standpunten hoeft daarbij zelfs verkeerd te zijn.

Wel is duidelijk dat de kritiek van verzoekende partij in deze geenszins een wettigheidskritiek is.

Verzoekende partij kleedt haar middel wel in als een schending van artikel 4.3.1. VCRO, doch luidens haar argumentatie bij het middel is zij het eenvoudigweg niet eens met het eindoordeel, en aanvaardt zij de gemotiveerde redenring van de deputatie niet.

Geen van deze zaken toont de onwettigheid van de bestreden beslissing aan.

Integendeel blijkt uit het geheel van argumentatie bij dit middel dat de deputatie duidelijke motieven weergeeft hoe zij tot haar standpunt komt.

De redelijkheid van deze motieven blijkt dan weer onmiskenbaar uit het gegeven dat ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot eenzelfde oordeel komt.

In casu blijkt temeer dat verzoekende partij een zeer enge invulling van de goede ruimtelijke ordening gebruikt.

Zij vereist ogenschijnlijk dat een (quasi) identiek programma en bouwstijl als op de aanpalende percelen wordt voorzien. Dit is niet vereist om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Het is ontegensprekelijk kenmerkend voor de ruimtelijke ordening in Vlaanderen dat er een veelheid aan bouwstijlen en gabariten aanpalend aan elkaar voorkomen.

Verzoekende partij beweert dat er sprake is van 'afwijkingen op afwijkingen' bij voorliggende aanvraag doordat het aangevraagde op verschillende vlakken groter is dan de aanpalende bebouwing. Het mag echter vooreerst duidelijk zijn dat er geen stedenbouwkundige voorschriften voorhanden zijn die moeten gevolgd worden of waarvan afgeweken kan worden. De inpasbaarheid betreft dan ook zoals reeds benadrukt, een loutere opportuniteitsafweging. Ten tweede betekent het groter bouwen dan aanpalende bebouwing niet per definitie dat een schending van de goede ruimtelijke ordening voorligt. Opnieuw kan een opportuniteitsafweging uitwijzen dat een grotere bebouwing alsnog past in diens omgeving.

Op geen enkele wijze toont verzoekende partij een kennelijk onredelijk oordeel aan, laat staan dat zijn een schending van een rechtsregel bewijst.

Verzoekende partij beargumenteert verder in het middel dat er beleidsmatig gewenste ontwikkelingen geschonden zouden zijn.

In casu zijn er geen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van tel. Evenmin worden beleidsmatig gewenste ontwikkelingen aangeduid als reden tot vergunning door de deputatie.

Verzoekende partij is weinig ernstig als zij beweert dat de vergunning enkel werd verleend omwille van een verwijzing naar bouwdichtheden in het beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze verwijzing is overduidelijk een verduidelijkende en bijkomstige overweging. Uw Raad zal willen vaststellen dat de aanvraag concreet wordt getoetst op alle relevante door artikel 4.3.1. §2 VCRO voorgeschreven aspecten van een goede ruimtelijke ordening.

Het gabarit, de inplanting, de mobiliteitsimpact, ruimtegebruik, hinderaspecten en bouwstijl worden concreet omschreven en beoordeeld.

Verzoekende partij lijkt dit compleet te negeren.

Bijkomend wordt opgemerkt dat het 'algemeen standpunt' dat verzoekende partij consequent hanteert bij beoordeling van aanvragen (door verzoekende partij aangetoond door het voegen van enkele recente vergunningsbeslissingen) evenmin een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is in de zin van artikel 4.3.1. §2 VCRO. Dergelijke ad hoc beoordelingen voldoen niet aan de vereisten die uw Raad in vaste rechtspraak stelt voor een beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (i.e. een bestuursdocument waarin een concreet beleid publiek wordt bekend gemaakt).

*Verzoekende partij toont geen onwettigheid aan en beperkt zich tot opportuniteitskritiek.
...*

1.3

De tussenkomenende partij stelt nog:

" ...

Verzoekende partij viseert meerdere passages omtrent de door verwerende partij gegeven motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig rechtspraak van de Raad is het toetsingsrecht omtrent de door verwerende partij gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening slechts marginaal:

...

De Raad kan zich dan ook niet in de plaats stellen van verwerende partij en kan slechts nagaan of verwerende partij steunend op juiste feitelijke gegevens tot de bestreden beslissing is gekomen.

Bovendien is verwerende partij conform vaste rechtspraak van de Raad niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in de procedure naar voor komen:

...

2.

Onder verwijzing naar het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 26 april 2018, mag duidelijk blijken dat verwerende partij het aangevraagde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening acht om diverse reden:

- De ligging van het perceel in woongebied met landelijk karakter.*
- Voor wat betreft de te slopen constructie, deze niet beschermd is of zelfs geïnventariseerd.*
- Dat er voor het terrein geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn. Een meergezinswoning wordt opgericht met een residentiële functie, die in deze omgeving functioneel inpasbaar is.*
- Het 'algemeen standpunt' van het college van burgemeester en schepenen omtrent het uitzicht van een meergezinswoning de deputatie niet bindt.*
- De bouwplaats over een uitstekende ontsluitingsgraad beschikt en over afdoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikt.*
- Dat er zich in de omgeving van de Reepstraat recentelijk ontwikkelingen hebben voorgedaan, met name het vergunnen van meergezinswoningen*
- Een verdichting mogelijk is, gezien het streefcijfer van 15 we/ha niet wordt bereikt in de omgeving en middels de meergezinswoning deze dichtheid wel wordt behaald.*

- Inzake ruimtegebruik wordt vastgesteld dat de constructie geenszins maximalistisch werd opgevat en het perceel zich leent tot de ontworpen afmetingen van de constructie. De woongelegenheden individueel over voldoende woonkwaliteit beschikken.
- Uit het ontwerp blijkt dat een hedendaagse architectuur werd uitgewerkt en dit naar het beeld van de omgeving, zonder dat één monotoon blok werd gecreëerd.
- Dat de inplanting van de meergezinswoning zodanig is dat hinder wordt vermeden en privacy van de bewoners in de omgeving wordt bewaard.
- Er geen sprake is van een erfdienstbaarheid waarmee rekening dient te worden gehouden.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de determinerende motieven waarop de bestreden beslissing steunt, duidelijk uit de bestreden beslissing blijken en dat verzoekende partij geenszins aantoont dat deze foutief of kennelijk onredelijke zouden zijn.

Uit het verzoekschrift mag blijken dat verzoekende partij enkel twee aspecten van voorgaande opnieuw voor uw Raad komt bekritisieren, met name de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving en de bouwdichtheid van het aangevraagde.

Verzoekende partij stelt dienaangaande enkel haar eigen oordeel opnieuw in de plaats.

3.

Voor zoveel als nodig mag uit onderstaande nogmaals blijken dat verwerende partij correct geoordeeld heeft dat een meergezinswoning, houdende tien woongelegenheden met de voorziene inplanting, aldaar mogelijk is.

Verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing aangegeven dat er in de Reepstraat 'uitzonderingen' zijn op de eengezinswoning in de Reepstraat en deze zelfs van recente datum zijn. Afwijkingen die zij bestempeld als 'aanvaardbare' afwijkingen.

In haar beroepschrift heeft tussenkomende partij visueel duidelijk gemaakt aan verwerende partij, welke deze recent vergunde en gebouwde constructies betreffen, alwaar zij zich in ontwerpfase van de thans vergunde constructie op gebaseerd heeft (zie bijlage).

Zo werd door tussenkomende partij uitdrukkelijk aangegeven:

"Recentelijk werd zelfs een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een meergezinswoning met een vergelijkbaar gabarit in de Reepstraat 157.

...

Ook aan de overzijde van de bouwplaats is men momenteel bezig met het plaatsen van vergunde 'tweegezinswoningen' met een vergelijkbaar gabarit.

...

Het valt bijgevolg niet in te zien waarom op deze plaats in de Reepstraat een meergezinswoning houdende twee bouwlagen onder hellend dak niet verantwoordbaar zou zijn of niet passend in de omgeving."

Een laatste stand van zaken met betrekking tot voorgaande constructie in de Reepstraat 77, aan de overzijde van de projectzone, laat zich als volgt weergeven:

...

Uit voorgaand overzicht blijkt dat recente constructies in de Reepstraat, op dezelfde wijze als onderhavige meergezinswoning werden vergund en gebouwd.

Ter vergelijking: Verzoekende partij haalt in haar verzoekschrift de afmetingen aan van de vergunde constructie, om aan te tonen dat deze niet als 'beperkt' afwijkend ten opzichte van de constructies in de onmiddellijke omgeving zouden kunnen worden beschouwd.

Onderstaand overzicht mag overduidelijk het tegendeel bewijzen:

...

Bezwaarlijk kan worden volgehouden dat de onmiddellijke omgeving geen rol zou gespeeld hebben in de overwegingen van verwerende partij, maar verzoekende partij daar blijkbaar op opportuniteitsvlak een andere visie op heeft.

Hetgeen niet tot de onwettigheid van een stedenbouwkundige vergunning aanleiding kan geven.

4.

Door verzoekende partij wordt geheel ten onrechte haar 'algemeen standpunt' beschouwd als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'.

De Raad van State rechtspraak inzake 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', bijgetreden door uw Raad en de vereisten waaraan dient te zijn voldaan, is inmiddels vaststaand:

...

Door verzoekende partij wordt echter op geen enkel ogenblik aangetoond dat voormeld 'algemeen standpunt' voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt.

Het louter toevoegen van enkele stedenbouwkundige vergunningen alwaar also werd geoordeeld, zorgt er geenszins voor dat dit beleidsdocumenten worden alwaar het 'algemeen standpunt' voldoende duidelijk uit blijkt of deze openbaar zouden gemaakt zijn.

Laat staan dat verwerende partij zich verplicht zou zien dergelijk standpunt te moeten overnemen.

Verzoekende partij haar 'algemeen standpunt' kon bijgevolg door verwerende partij terecht niet worden gevolgd, daar waar gesteld wordt dat enkel constructies die het uiterlijk van een ééngezinswoning aannemen, vergunbaar zijn.

In zoverre verzoekende partij op dit punt dan ook een schending van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel in hoofde van verwerende partij inroept, dient te worden geoordeeld dat de beweerdde schending ongegrond is.

Men kan zelf stellen dat verzoekende partij, middels het beweerd hanteren van een ruimtelijk standpunt zonder dit op een zorgvuldige wijze bekend te maken of vast te leggen, de door haar ingeroepen beginselen zelf niet naleeft..

5.

Vervolgens werpt verzoekende partij op dat de bouwdichtheid van het project te hoog zou liggen.

Opnieuw vormt dit echter het poneren van haar visie op het perceel, terwijl verwerende partij duidelijk anders heeft geoordeeld in navolging van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, terecht stellende dat zij zich daarbij richt naar het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Onder verwijzing naar hetgeen reeds werd uiteengezet omtrent 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', kan verzoekende partij bezwaarlijk ontkennen dat het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen - goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 30 november 2016 - nog niet voldoende openbaar zou gemaakt zijn of de er in opgenomen visies niet voldoende gekend (ter info voor verzoekende partij: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/witboek-beleidsplan-ruimte-vlaanderen>).

Waardoor verwerende partij wel degelijk kon verwijzen naar het witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen houdende een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' voor wat betreft de na te streven bouwdichtheid en ruimtelijk rendement.

Ten overvloede kan worden verwezen naar de op 20 juli 2018 goedgekeurde strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, die stelt in dat verband hetgeen volgt:

...

Verzoekende partij kan bijgevolg niet blind zijn voor de verdichtingstendens die heden ten dage speelt, waarbij in casu dient te worden vastgesteld dat het een reeds ingenomen perceel betreft in een woonlint, alwaar een ruimtelijke rendementsverhoging primordiaal op gericht is.

Er zijn bovendien geen bindende normen die verwerende partij verbieden een verhoging van de bouwdichtheid toe te staan.

6.

Verzoekende partij heeft bovendien op het standpunt van de PSA inzake bouwdichtheid en verdichting geen verweer geboden in graad van beroep en tussenkomende partij heeft reeds in haar beroepschrift duidelijk aangegeven dat de bouwdichtheid weliswaar werd verhoogd, maar deze op het gebied van één hectare in de onmiddellijke omgeving de na te streven bouwdichtheid realiseert:

"Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk bepaald door woningen, in open- en halfopen orde bestaande uit één of twee verdiepingen en zadeldak op zeer ruime percelen. De huidige bouwdichtheid van de omgeving is bijgevolg heel laag.

Hierdoor is het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van oordeel dat een verdichting op deze plaats niet mogelijk is.

Nochtans dient volgens het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te worden gestreefd naar een woondichtheid van 15 welha in buitengebied en dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de beschikbare ruimte zodat het bijkomende ruimtebeslag vermindert / stagneert.

...

Op bovenstaande afbakening van een oppervlakte van ongeveer één hectare in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, mag blijken dat inclusief aangevraagde tien woongelegenheden, de bouwdichtheid +/- 21 we/ha zou bedragen.

Namelijk 11 ééngezinswoningen (huisnummers 96-120) en één meergezinswoning met 10 woongelegenheden (nieuwbouwproject).

Bouwdichtheid die als gewenst kan worden weerhouden (klaarblijkelijk ook door CBS - 25 we/ha) en aantoont dat het project geenszins tot een overmatige woondichtheid in de omgeving aanleiding zou geven.

De bouwdichtheid van het onderhavige project is bijgevolg geenszins te beschouwen als te dens."

Verzoekende partij faalt in haar uiteenzetting van het middel hieromtrent aan te tonen dat voormelde gebiedsomschrijving en de daarin opgenomen woningen feitelijk incorrect zouden zijn of onredelijk beoordeeld zouden zijn door de PSA en verwerende partij.

Verwerende partij mocht zich bovendien niet bedienen van hypothetische weigeringsmotieven zoals precedentenwaarde, waarop door verzoekende partij wordt gealludeerd.

Ook op dit punt zal uw Raad bijgevolg willen oordelen dat verwerende partij niet kennelijk onredelijk tot de overeenstemming van het aangevraagde met de plaatselijke ordening heeft besloten.

Hiermee rekening houdend volstond de door verwerende partij gegeven motivering en dient het middel integraal als ongegrond te worden verworpen.
..."

1.4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

"...

De verwerende en tussenkomende partij stellen dat de verzoekende partij hieromtrent louter opportunistiek formuleert. Dit is duidelijk niet het geval. De bestreden beslissing is niet gesteund op de juiste feitelijke gegevens en negeert de in de omgeving bestaande toestand volledig.

...

Tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk kon verwijzen naar het Witboek houdende een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' daar het voldoende openbaar zou zijn gemaakt en de daarin opgenomen visies wel voldoende gekend zouden zijn. Beide partijen verliezen uit het oog dat de vergunningverlenende overheid, die een bepaald stedenbouwkundig beleid voert, dat beleid zelf bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of de aanvraag daarmee overeenstemt. Verwijzen naar een algemeen beleidsplan van de Vlaamse Regering voldoet hier geenszins aan. Al zeker niet wanneer dit plan geen einddocument betreft en in de eerste plaats gericht is op ruimtelijke planning eerder dan op vergunningverlening. (Zie arrest RvS nr. 74.636 van 25 juni 1998).

2.1

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stelt het volgende:

"...

11. *In het eerste middel werd reeds gewezen op de tegenstrijdige motivering in de bestreden beslissing.*

Daar waar verwerende partij zelf stelt dat een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel in rekening kan worden gebracht voor

zover het in een stedenbouwkundige verordening of ontwerp van RUP wordt vastgelegd, gaat zij met haar beslissing zelf in tegen de in de omgeving bestaande toestand (en de andere te beoordelen aspecten aangaande de goede ruimtelijke ordening) terwijl geen stedenbouwkundige verordening of ontwerp van RUP voorligt waarop zij haar eigen 'beleidsmatige gewenste ontwikkeling' kan steunen (m.n. dat de woondichtheid dient te worden opgetrokken). Zij baseert zich daarentegen louter op het Witboek van het te verwachten Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) om in één afzonderlijk dossier een precedent te creëren waarbij op perceelsniveau een woondichtheid wordt vergund die zelfs vele malen hoger ligt dan 15 wo/ha (m.n. 79 wo/ha (!!)). Aansluitend voegt zij een willekeurige 'natte vinger berekening' toe waaruit moet worden vastgesteld dat binnen een gebied van ongeveer een hectare (inclusief de op te richten appartementsblok met 10 wooneenheden) wordt gekomen tot een bouwdichtheid van ongeveer 21 wo/ha (wat trouwens meer is dan de eerder door haar aangehaalde 15 wo/ha).

Er valt niet in te zien hoe verwerende partij volgens haar eigen redenering zich wel kan beroepen op een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' zonder dat deze voortvloeit uit een ontwerp van RUP of een verordening, terwijl net dat hetgeen is wat verwerende partij aan verzoekende partij verwijt teneinde de weigeringsgrond van verzoekende partij als ongegrond af te wijzen. Minstens wordt dit in de bestreden beslissing niet gemotiveerd. Dergelijke overwegingen zijn tegenstrijdig en kunnen geenszins leiden tot de bestreden beslissing.

12. Ter naleving van de Stedenbouwwetgeving mag men er op vertrouwen dat een zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte en inhoudelijk consequente wijze toepast.

...

2.2

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Voortbouwend op haar redenering uit het eerste middel stelt verzoekende partij dat de bestreden beslissing als enig dragend motief de woondichtheidscijfers uit het BRV hanteert.

Het middel mist elke ernst.

De deputatie beoordeelt elk relevant deelaspect van de goede ruimtelijke ordening concreet:

...

Het gegeven dat verzoekende partij deze concrete motivering negeert, maakt niet dat ze niet bestaat.

De motivering is concreet, pertinent, redelijk en consistent.

...”

2.3

De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

Verzoekende partij herhaalt in een tweede middel haar standpunt dat verwerende partij in de bestreden beslissing het 'algemeen standpunt' niet honoreert, maar zelf wel verwijst naar het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Tussenkomende partij verwijst naar hetgeen reeds werd toegelicht hieromtrent in de uiteenzetting van het eerste middel en stelt volledigheidshalve:

...

Het valt vervolgens niet in te zien op welke wijze voorgaande strijdig zou zijn met de motieven van verwerende partij inzake de bouwdichtheid in relatie tot het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Verzoekende partij kan bezwaarlijk ontkennen dat het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen - goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 30 november 2016 - nog niet voldoende openbaar zou gemaakt zijn of de er in opgenomen visies niet voldoende gekend (ter info voor verzoekende partij: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/witboek-beleidsplan-ruimte-vlaanderen>).

In de zin van de voormelde rechtspraak maakt het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen een bestuursdocument uit, met name:

"een beleidsverklaring van de Vlaamse Regering die de strategische krachtlijnen schetst voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia. Deze beleidsverklaring is de basis voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's."

Dat bovendien aan dit Witboek afdoende publiciteit is verschaft middels goedkeuring door de Vlaamse Regering en publicatie op onder meer voormelde website, waardoor het een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' uitmaakt alwaar verwerende partij zich wettig kon op steunen.

Van enige tegenstrijdigheid tussen motieven die zijn aangewend door verwerende partij, is bijgevolg geen sprake.

De ingeroepen artikelen en beginselen zijn geenszins geschonden, waardoor het tweede middel dient te worden verworpen.

...”

2.4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

De verwerende partij komt in haar antwoordnota niet verder dan een loutere herhaling van hetgeen in de bestreden beslissing staat. Omtrent de weerlegging van de argumentatie van tussenkomende partij, verwijst verzoekende partij naar de uiteenzetting onder het eerste middel.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste en tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij met het vergunnen van de aangevraagde meergezinswoning onder meer de in de omgeving bestaande toestand miskent, en stelt zij terzake een motiveringsgebrek vast.

2.1

Overeenkomstig de toepasselijke versie van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO dient een vergunning te worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die concreet uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

2.2

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. In het kader van zijn wettigheidsstoezicht kan de Raad enkel acht slaan op de motieven die in de betwiste beslissing zelf zijn opgenomen en kan er bijgevolg geen rekening gehouden worden met motieven en redenen die naderhand in het kader van de procedure voor de Raad desgevallend aanvullend worden aangevoerd.

2.3

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste (formele) zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.1.

De woondichtheid is een van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

Uit de gegevens van de zaak blijkt, en het wordt niet betwist, dat de woondichtheid van de aangevraagde nieuwbouw ongeveer 79 woningen per hectare bedraagt, als die op perceelniveau berekend wordt.

In haar weigeringsbeslissing van 29 januari 2018 oordeelde de verzoekende partij onder meer als volgt:

“ ...

Hoewel strikt genomen het oprichten van een meergezinswoning in overeenstemming is met de bestemmingsbepaling van het gebied, moet er steeds over gewaakt worden dat het project steeds in harmonie is met het referentiebeeld van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden, nl. overwegend eengezinswoningen met maximum 2 bouwlagen en afwisselend van het halfopen en vrijstaand bouwtype. Met uitzondering van de meergezinswoning (2 woongelegenheden) Reepstraat 202, zijn er binnen het landelijk woongebied en langs kwestieuze straatkant geen meergezinswoningen aanwezig. Aan de overkant van de straat, meer specifiek ter hoogte van huisnummer 77, werd recent stedenbouwkundige vergunning gegeven voor de oprichting van 2 tweegezinswoningen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft eerder als algemeen standpunt te kennen gegeven dat binnen het landelijk woongebied meergezinswoningen enkel mogelijk zijn indien zij het uiterlijk vertonen van een ééngesinswoning.

Er dient dus voor gezorgd dat het gevraagde profiel niet vreemd is binnen de omgeving. Het is om die reden noodzakelijk dat – in tegenstelling tot bij appartementsgebouwen – geen dakuitbouwen en/of dakterrassen in het zadeldak of boven de maximum toegelaten kroonlijst voorkomen. Datzelfde geldt voor uitspringende terrassen en balkons in de voor- en zijgevels.

Bescheiden dakvlakvensters zijn wel toegelaten. In tegenstelling tot een appartement blijft op die manier een meergezinswoning bescheiden van omvang en woondensiteit.

In voorkomend geval valt de voorgestelde bebouwing niet onder de noemer ‘meergezinswoning’ maar is hier gezien de aard van het voorstel, nl. het creëren van een gebouw met niet minder dan 10 woongelegenheden en voorzien van (dak)uitbouwen en terrassen, er enkel nog sprake van een appartementsgebouw.

Bovendien bedraagt de woondichtheid hierdoor ca. 79 woningen/ha, dit terwijl de na streven woondichtheid op die locatie beperkt moet blijven tot maximum 25 woningen/ha.

...”

De verwerende partij volgt de argumentatie van de tussenkomenende partij, zoals vervat in haar administratief beroepschrift, en neemt deze quasi letterlijk over in haar beoordeling van de bouwdichtheid van het aangevraagde. Zij overweegt:

“ ...

Aangaande de door het college te dens beschouwde bouwdichtheid, dient vastgesteld dat het straatbeeld hoofdzakelijk wordt bepaald door woningen in open en halfopen orde,

bestaande uit één of twee verdiepingen en zadeldak op zeer ruime percelen. De huidige bouwdichtheid van de omgeving is daardoor heel laag. Nochtans dient volgens het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te worden gestreefd naar een woondichtheid van 15 wo/ha in buitengebied en dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de beschikbare ruimte zodat het bijkomende ruimtebeslag vermindert / stagneert.

Uit nazicht van een gebiedsafbakening met een oppervlakte van ongeveer één hectare in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, mag blijken dat inclusief aangevraagde tien woongelegenheden, de bouwdichtheid ongeveer 21 wo/ha zou bedragen. Namelijk 11 ééngezinswoningen (huisnummers 96-120) en één meergezinswoning met 10 woongelegenheden (namelijk voorliggend nieuwbouwproject). Dit betreft dan ook een bouwdichtheid welke als gewenst kan worden weerhouden en aantoont dat het project geenszins tot een overmatige woondichtheid in de omgeving aanleiding zou geven. De bouwdichtheid van het onderhavige project is bijgevolg geenszins te beschouwen als te dens.

...

3.2.

Deze redengeving kan in redelijkheid niet volstaan ter verantwoording van de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, met name wat de inpasbaarheid van de meergezinswoning met tien woongelegenheden in de onmiddellijke omgeving betreft.

De verwerende partij erkent zelf eerst dat door de kenmerken van de in de omgeving bestaande woningen, gelegen op zeer ruime percelen, de huidige bouwdichtheid van de omgeving heel laag is. Zij acht deze, in navolging van de tussenkomen partij, evenwel verantwoord op grond van de vaststelling dat het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen naar een woondichtheid van 15 woningen per hectare streeft in buitengebied.

Los van de vaststelling dat in de motivering niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als vorm van een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO moet geoordeeld worden dat dit Witboek op zich geen vrijgeleide vormt om in strijd met de in de omgeving bestaande toestand, als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening, een specifiek project, zelfs al wordt aldus deze of gene beleidsdoelstelling nagestreefd, zonder meer te vergunnen.

De bouwdichtheid is immers een aspect die onderdeel uitmaakt van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde criteria en aandachtspunten, zodat eventuele beleidsdoelstellingen op zich geen grond vormen om in individuele dossiers afwijkingen op de in de omgeving bestaande toestand te vergunnen.

Daarnaast moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat de redenering van de verwerende partij redelijkerwijze niet kan gevolgd worden waar zij ter berekening van de woondichtheid op de bouwplaats de aangevraagde meergezinswoning mee in rekening brengt en zonder meer oordeelt dat de bekomen bouwdichtheid aanvaardbaar is. Immers zegt dit niets over de bezettingsgraad van de bestaande omgeving en of de aanvraag aldus inpasbaar is in deze omgeving, gegeven de bestaande bebouwing.

Door de bouwdichtheid van de aanvraag mee in de berekening van de bouwdichtheid te nemen en aldus tot een bouwdichtheid te komen die zij vergunbaar acht, negeert de verwerende partij *in casu* de feitelijke bestaande toestand waarmee zij op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO in haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient rekening te

houden. Anders oordelen zou erop neerkomen dat het eenvoudig wordt om een aanvraag waarvan de bouwdichtheid dermate afwijkt van de omgevende bebouwing binnen een hectare van de aanvraag, toch als toelaatbaar te beschouwen louter omdat samengenomen een via stijlformule als gunstig en in de omgeving niet-overmatig bestempelde bouwdichtheid wordt bekomen.

De Raad is dan ook van oordeel dat bovenstaande motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en pertinente gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, zijnde gebouwen, overwegend eengezinswoningen, in open of halfopen verband, met één of twee bouwlagen op ruime percelen.

Uit de gegevens van de zaak blijkt bovendien dat de verzoekende partij consequent een vaste beleidslijn volgt bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. In haar weigeringsbeslissing verwees de verzoekende partij naar de twee meergezinswoningen in de Reepstraat 77 en 202, waarbij zij vermeldde dat het hier vier woonentiteiten, respectievelijk twee woonentiteiten betreft en deze als meergezinswoningen een uitzondering uitmaken binnen het landelijk woongebied.

Uit de verschillende vergunningsbeslissingen bijgevoegd bij het verzoekschrift, blijkt dat de verzoekende partij bij de beoordeling van een eerdere aanvraag voor een meergezinswoning in de Reepstraat 77 (twee tweegezinswoningen, vergund bij beslissing van 19 juni 2017) stelt dat het project enkel mogelijk is indien deze het uiterlijk vertoont van eengezinswoningen, dat zij een woningdichtheid van 26 woningen per hectare in de betrokken omgeving onder bepaalde voorwaarden aanvaardt binnen een verdichtingsbeleid en geen dakuitbouwen en/of dakterrassen toegelaten zijn maar enkel bescheiden dakvlakvensters zodat de omvang en woondensiteit beperkt blijft, dat zij voor een meergezinswoning op het hoekperceel te Reepstraat 157- Kluizenhof 26 (vier appartementen en een handelszaak, vergund bij beslissing van 17 december 2012) een dichtheid van 30 woningen per hectare aanvaardbaar acht en verenigbaar met de goede plaatselijke ordening van het landelijk woongebied, en voor de meergezinswoning te Reepstraat 202 (twee woningen, vergund bij beslissing van 1 december 2014) oordeelt dat twee woningen onder zadeldak niet dient te worden aanzien als een appartement en dus aanvaardbaar is op de betrokken locatie.

Hieruit blijkt het bestaan van een consequent gevolgde beleidslijn, waarbij kan aangenomen worden dat huidige aanvraag voor een meergezinswoning met tien woongelegenheden en een bouwdichtheid van 79 woningen per hectare hiervan afwijkt. De verwerende partij toont het tegendeel niet aan. De overweging in de bestreden beslissing dat er binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas geen enkele stedenbouwkundige verordening of ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan in die zin bestaat, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. De verwerende partij kan bovendien niet onwetend zijn inzake de vergunningsbeslissingen, met inbegrip van de overwegingen terzake, van de verzoekende partij omtrent de meergezinswoningen in de Reepstraat 157 en deze in de Reepstraat 202, gezien zij het administratief beroep tegen deze beslissingen ongegrond verklaarde en de betreffende vergunningen heeft verleend.

3.3.

Gelet op de bestaande bouwdichtheid in de omgeving van de projectsite, waarvan door de verwerende partij zelf werd vastgesteld dat deze heel laag is, en gelet op het consequente beleid van de verzoekende partij hieromtrent, dat voor de verwerende partij minstens kenbaar was door de haar in beroep verleende vergunningen, laten de in de bestreden beslissing opgegeven

motieven betreffende de woondichtheid allerm minst toe om op dat punt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan te tonen.

Nu blijkt dat de verwerende partij immers op onredelijke wijze de aangevraagde hoge woningdichtheid aanvaardbaar in de omgeving acht, en voor het overige niet blijkt dat zij de bestaande bouwdichtheid in de omgeving, waarvan zij zelf vaststelt dat deze laag is, op correcte wijze bij haar beoordeling heeft betrokken, dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing door een motiveringsgebrek is aangetast.

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

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33, eerste en vierde lid DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre de vordering van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt te worden. De kosten van het geding, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, evenals de door haar gevraagde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, vallen ten laste van de verwerende partij.

3.

In zoverre de tussenkommende partij zelf beslist om desgevallend (vrijwillig) tussen te komen en er bij aanvang moeilijk kan ingeschat worden hoeveel partijen er daadwerkelijk zullen tussenkomen, is de Raad van oordeel dat een eventuele tussenkomst de inzet van de procedure, ook voor wat de verwerende partij betreft, niet mag verzwaren.

De Raad is derhalve van oordeel dat het passend voorkomt dat de kosten van de tussenkomst, zijnde het door de tussenkommende partij betaalde rolrecht, ten hare laste blijven.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Tony DURINCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met een volume van meer dan 2000 m³ en garages na sloop van bebouwing op de percelen gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Reepstraat 100, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0147M, 0149W.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER