

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0576  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0162/A

Verzoekende partij	de bvba <b>ROELANS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Filip VERBRAEKEN</b> 2. mevrouw <b>Iris RUYS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 20 april 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een voorbouw- en inbreidingsproject na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Kronenhoekstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 210H, 210K, 210L, 213L, 215B, 220, en 221H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juli 2017.

Advocaat Nele ANSOMS die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Erika RENTMEESTERS die *loco* advocaat Wim DE CUYPER voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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 verzoekende partij dient op 18 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een voorbouwproject en een inbreidingsproject na het slopen van de bestaande bebouwing op percelen gelegen aan de Kronenhoekstraat te Sint-Gillis-Waas.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 16 januari 2015 tot en met 14 februari 2015 gehouden wordt, dienen onder meer de tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 12 december 2014 voorwaardelijk gunstig.

De Brandweerzone Waasland adviseert op 20 januari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 april 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verleent op 20 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de tussenkomende partijen op 4 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 2 juli 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 juli 2015 beslist de verwerende partij op 17 september 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Het eigendom situeert zich in de kern van Sint-Gillis-Waas, op ca. 400m ten noordwesten van de kerk. De omgeving wordt er gekenmerkt door een dichte bebouwing van het gesloten bouwtype, met een gabariet van 2 tot 3 bouwlagen onder hellende bedaking. Naast één- en meergezinswoningen bevinden zich in de directe buurt horeca, handelszaken, diensten en een school.*

*De aanvraag heeft betrekking op een terrein met een oppervlakte van 4700m<sup>2</sup> dat achteraan grenst aan de Blokstraatbeek en de tuinen van de woningen langs de Vendelierstraat. Langsheen de Kronenhoekstraat bevinden zich de woningen (met handelszaak) nrs. 17-19-21, gelegen in de rij tussen de rechtsaanpalende rijwoning nr. 15 en de linksaanpalende herenwoning nr. 23. In het achtergelegen binnengebied, dat zich uitstrekt tot achter de tuinen van de woningen Kronenhoekstraat nrs. 23 t.e.m. 29, bevindt zich een groot garagecomplex en een magazijn, te bereiken via een onderdoorgang rechts in het appartementsgebouw Kronenhoekstraat nr. 13.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en terreinverhardingen en het oprichten van een meergezinswoning vooraan de straat en het realiseren van een inbreidingsproject in het binnengebied.*

*De nieuwbouw vooraan de straat wordt ingeplant op de rooilijn en tussen de bestaande wachtgevels. Het gebouw heeft een breedte van 19,27m en een gelijkvloerse bouwdiepte van 21m. De bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping wordt beperkt tot 15m (exclusief terrassen). De derde verdieping wordt teruggetrokken t.o.v. de voorgevelbouwlijn ingeplant en heeft een bouwdiepte van 8m. De kroonlijsthoogte bedraagt 13,40m, het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. De gelijkvloerse achterbouw is 4,67m hoog onder plat dak.*

*De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als handelsruimte (bankkantoor KBC), op de verdiepingen worden in totaal 7 appartementen gehuisvest. De toegang tot de appartementen wordt genomen via de onderdoorrit, welke wordt voorzien ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens en een breedte van 5m heeft. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien, elk met een buitenterras. Op het platte dak van de gelijkvloerse uitbouw worden twee terrassen ingeplant, op minimum 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen, elk met een diepte van 4m. De totale bouwdiepte inclusief terras bedraagt op de verdieping aldus 19m. Vooraan wordt een grotendeels inpandig terras voorzien, 4,32m breed en 2,20m diep, 0,50m uitstekend uit het gevelvlak.*

*De tweede verdieping huisvest eveneens 3 appartementen. In de achtergevel wordt een uitbouw voor terrassen gerealiseerd met een diepte van 2m, op een afstand van minimum 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen. In de voorgevel bevindt zich eenzelfde teruggetrokken terras als op de eerste verdieping.*

*De derde verdieping tenslotte wordt ingericht als één groot appartement en wordt voorzien van 2 grote terrassen. Het terras achteraan bevindt zich op het deel plat dak van de onderliggende bouwlaag en heeft een diepte van 3,62m. Vooraan wordt een terras gerealiseerd op het plat dak van de ondergrondse bouwlaag met een diepte van 2,62m.*

*Het gebouw wordt deels onderkelderd.*

*Er worden achteraan het gebouw Kronenhoekstraat nr. 13 3 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien (in een 2<sup>e</sup> fase te ontwikkelen met de verbouwing/nieuwbouw nr. 13), achteraan de nieuwbouw komen 4 parkeerplaatsen, waaronder één voor andersvaliden. Naar verkeersafwikkeling toe wordt éénrichtingsverkeer ingevoerd, met de bestaande onderdoorrit als inrit en de nieuwe onderdoorrit als uitrit.*

*In het binnengebied worden 2 appartementsblokken met in totaal 34 woonentiteiten ingeplant. Het rechtse blok wordt ingeplant op ongeveer 7,40m van de huidige bebouwing Kronenhoekstraat nr. 13, op 13,46m van de rechter zijdelingse perceelsgrens en op 10m van de achterste perceelsgrens. Het bouwblok is 13m breed en 54,53m lang. Op een afstand van 2 m van de linker zijgevel wordt een tweede bouwblok ingeplant, tot op 6m van de linker zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de voorste en achterste perceelsgrens bedraagt minstens 15m. Het tweede bouwblok is 25,95m breed en 13m diep. Aangebouwd aan de rechter zijgevel bovenaan bevindt zich de circulatieruimte van 2,54m breed.*

*Beide blokken zijn gezamenlijk onderkelderd en voorzien in 48 parkeerplaatsen met eigen berging (voor zowel voor- als achterbouw bestemd). De ondergrondse parking is te bereiken via een in- en uitrit gelegen vóór het rechtse bouwblok én achter de voorziene parkeerplaatsen voor de voorliggende meergezinswoning.*

*Beide blokken bestaan uit 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9m afgewerkt met een plat dak. Elk appartement is voorzien van een buitenterras.*

*De appartementen zijn bereikbaar via een buitencirculatie met passerel welke zich bevindt vóór de voorgevel en langs de linker zijgevel van het rechtse bouwblok en langs de achtergevel van het linkse bouwblok. Er zijn 3 traphallen en 2 liftkokers voorzien. De breedte van de passerel bedraagt 2m.*

*De onbebouwde ruimte rondom beide blokken wordt aangeplant met gras en bomen. Langs de achterste perceelsgrens en ter hoogte van de scheiding met de percelen Kronenhoekstraat nrs. 23-29 wordt een groenbuffer gerealiseerd als visuele buffer. Deze buffer zal bestaan uit leilindes met een hoogte van 5 à 6m.*

*In de groenzone rondom de bouwblokken wordt een brandweg voorzien.*

*(...)*

#### *De juridische aspecten*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).*

*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.*

*De aanvraag is strijdig met volgend artikel van voormelde verordening: overeenkomstig artikel 4.1.2.3. geldt voor handelspanden bij nieuwbouw een norm van 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m<sup>2</sup> indien de voor publiek toegankelijke ruimte groter is dan 100m<sup>2</sup>.*

*Daarnaast is er een minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten vereist: wanneer de vloeroppervlakte groter is dan 150m<sup>2</sup>, 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen.*

*In voorkomend geval is de voor publiek toegankelijke ruimte maximaal 246m<sup>2</sup>, er moeten dus minimaal 5 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op het inplantingsplan zijn slechts 4 parkeerplaatsen voorzien, op dit vlak voldoet de aanvraag niet.*

#### *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.*

*Voorliggende aanvraag is tweeledig en omvat enerzijds de oprichting van een voorbouw na slopen van de bestaande woningen nrs. 17, 19 en 21 en anderzijds de invulling van het achterliggend gebied met een inbreidingsproject.*

*De voorbouw kent een profiel van 4 bouwlagen onder plat dak waarvan de bovenste bouwlaag teruggetrokken is. De bebouwing langs de Kronenhoekstraat kent een zeer verscheiden voorkomen, waarbij recentere meergezinswoningen werden opgericht met een gabariet van 3 bouwlagen onder zadeldak. Ook de bestaande, te slopen woning nr. 21 en de linksaanpalende woning nr. 23 bestaan uit 3 bouwlagen onder zadeldak. Het gevraagde profiel heeft visueel dezelfde ruimtelijke impact als een gabariet van 3 bouwlagen onder zadeldak en integreert zich derhalve binnen de onmiddellijke omgeving. De bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 21m, op verdieping 15m. Gelet op de bestaande bouwdieptes en de bouwdieptes van de omliggende bebouwingen, zijn de voorgestelde 21m en 15m stedenbouwkundig aanvaardbaar. Echter worden bijkomend dakterrassen voorzien over nagenoeg de volledige breedte van het gebouw, waardoor de bouwdiepte op de eerste verdieping toeneemt tot 19m en de bouwdiepte op de tweede verdieping feitelijk 17m bedraagt. Dergelijke bouwdieptes op verdieping zijn stedenbouwkundig niet gangbaar en ook niet wenselijk. Zowel de rechts- als linksaanpalende bebouwing is minder diep ingeplant, waardoor de terrassen tot een hinder zullen leiden, welke de normale hinder tussen naburen overstijgt. De bouwdiepte dient op verdieping te worden beperkt tot 15m inclusief terrassen.*

*Het inbreidingsproject voorzien in het binnengebied tussen Kronenhoekstraat en Vendelierstraat bestaat uit 2 appartementsblokken van elk 3 bouwlagen hoog onder plat dak. Het ontwerp bevindt zich in een tweede bouwzone ten opzichte van de Kronenhoekstraat. Voor bouwen in dergelijke zones dienen strikte normen toegepast te worden om voldoende woon- en leefgenot te kunnen garanderen op het eigen en op de aanliggende terreinen. Vooreerst dient er voldoende afstand te worden bewaard ten opzichte van de perceelsgrenzen. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen eengezinswoningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Voor meergezinswoningen is een grotere afstand vereist, aangezien de impact ervan op de omliggende percelen nog groter is dan bij eengezinswoningen, 15m lijkt hier een minimum. Onderhavig project is voorzien tot op slechts 6m van de linker zijdelingse perceelsgrens, hetgeen ruim onder de*

gangbare norm zit en totaal onaanvaardbaar, mede gelet op de hoogte van het gebouw van 9m. Ook ten opzichte van de achterste en rechter zijdelingse perceelsgrens wordt onvoldoende afstand gerespecteerd. De afstand tot de rechter zijdelingse perceelsgrens bedraagt volgens het inplantingsplan ca. 13,46m, doch rekening houdend met de aanwezige terrassen langs die zijde, bedraagt de bouwvrije afstand op het smalste punt net geen 10m, hetgeen onvoldoende is.

De hoogte van de meergezinswoningen bedraagt 9m onder plat dak. Omwille van de ligging in een binnengebied dient de hoogte aangepast aan deze van de omliggende bebouwing. De Vendelierstraat bestaat uit eengezinswoningen van slechts één bouwlaag onder hellend dak. Langs de Kronenhoekstraat bevinden zich verscheidene gebouwen met een gelijkaardig profiel als voorgesteld, doch er zijn ook gebouwen van slechts 2 bouwlagen onder zadeldak. De aanvraag voorziet in 3 volwaardige bouwlagen voor het rechtse blok, de 3e bouwlaag van het linkse blok springt weliswaar achteruit, doch het onbebouwd gedeelte wordt volledig als dakterras ingericht waardoor niet kan worden gesteld dat het om een minderwaardig bouwlaag gaat. De ontworpen bouwhoogte is dan ook te groot. Accenten op de 3e bouwlaag kunnen toegelaten worden, maar het mogen geen lange, aaneensluitende volumes zijn, hetgeen in voorliggende aanvraag wel degelijk is voorzien. Door hun bouwhoogte sluiten de nieuwbouwen onvoldoende aan bij de omgevende gebouwen, in het bijzonder deze langs de Vendelierstraat. Er wordt op deze manier een monotoon bouwblok gecreëerd. Ook de architecturale uitwerking van de volumes is eentonig. Men biedt met dit ontwerp een klassiek antwoord om op een dense manier een aanzienlijk aantal woonentiteiten te voorzien.

Er worden 34 woonentiteiten gerealiseerd in het binnengebied, waardoor een te grote woondichtheid wordt gecreëerd. Op deze locatie komt enkel een project in aanmerking welke een overgang vormt tussen de dens bebouwde Kronenhoekstraat en de Vendelierstraat, waar de bebouwing bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen met een gabariet van één bouwlaag onder hellende bedaking. Een aanzienlijk denser woonproject is op deze plaats ruimtelijk niet verantwoord, temeer gelet op de ligging binnen de kern van de landelijke gemeente Sint-Gillis-Waas, hetgeen niet te vergelijken is met een stad.

De bebouwing binnen het project bestaat enkel uit appartementsgebouwen. In het project is er onvoldoende variatie qua woningmix. Om integratie met de onmiddellijke omgeving mogelijk te maken, is het wenselijk ook grondgebonden eengezinswoningen te voorzien. Ook het type appartement is nogal eenzijdig. Er is weinig diversificatie in oppervlaktes (en aantal slaapkamers) zodat onvoldoende sociale mix kan worden bekomen en een woonaanbod wordt gerealiseerd voor slechts een beperkt segment van bewoners. Voorliggend ontwerp is maatschappelijk en ruimtelijk niet wenselijk en geeft aanleiding tot het ontstaan van een exclusief en in zichzelf gekeerd wooneiland, welke elke connectie met de omliggende bebouwing mist.

De appartementen in het inbreidingsproject worden ontsloten via een passerel, slechts op 2 plaatsen toegankelijk vanuit de ondergrondse parkeergarage. Dergelijke vorm van buitencirculatie komt het wooncomfort van de appartementen niet ten goede, integendeel. Om sommige appartementen te bereiken, moet men 20m stappen in open lucht, ook als men boodschappen heeft gedaan. Dit is weinig kwalitatief.

Wat de verkeersafwikkeling betreft, merkt de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar terecht op dat de site te eenzijdig is afgestemd op de auto. Het ontwerp garandeert geen goede doorwaardbaarheid voor fietser en voetganger. Enkel ter hoogte van de doorrit links

*is een wandelpad voorzien welke aansluit op de “voetgangersverbinding” over de in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage. Verder worden geen voorzieningen getroffen. In de ondergrondse parkeergarage is geen afzonderlijke fietsenstalling voorzien. Bovengronds is enkel ter hoogte van de bebouwing nr. 13 een fietsenstalling voor slechts een 4-tal fietsen voorzien, welke in eerste instantie nog niet zal worden gerealiseerd. Gelet op de ligging in de kern van de gemeente, is het noodzakelijk over voldoende fietsenstalling te voorzien, bij voorkeur op maaiveldniveau. Huidig ontwerp volstaat niet.*

*Tenslotte dient opgemerkt dat er vanuit de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen is opgelegd de groenbuffer ter hoogte van de waterloop buiten de 5m zone aan te leggen, waardoor deze groenbuffer in de brandweg komt te liggen.*

*Uit voorgaande blijkt dat het voorliggende verdichtingsproject niet op schaal van de kern van Sint-Gillis-Waas is ontworpen en bijgevolg de goede ruimtelijke ordening van de omgeving schaadt.*

*Een gelijkaardig ontwerp dat voldoet aan de verordening m.b.t. parkeerplaatsen, dat nog beter de privacy van de omwonenden respecteert en dat ook aandacht heeft voor voetgangers en fietsers en de bufferzone t.o.v. de waterloop respecteert, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld is. 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 DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.7.21 VCRO, artikel 4.7.23 §1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*Zoals uit de uiteenzetting van de relevante feitelijke voorgaanden is gebleken, meldde verzoeker zich als derde-belanghebbende in de procedure voor de Deputatie. In dit verband werd per email van 17 juli 2015 een omstandige nota ingediend (...), waarin aangegeven werd waarom geen rekening gehouden kon worden met de beroepsargumentatie die geformuleerd werd tegen de bestreden beslissing.*

*Naar aanleiding van het beroep werd op 28 juli 2015 een hoorzitting georganiseerd.*

*Voorafgaand aan deze hoorzitting werd een verslag opgemaakt door de PSA. Dit verslag werd aan verzoeker bezorgd bij emailbericht dd. 18 juli 2015 (...).*

*Naar aanleiding van dit verslag werd door verzoeker opnieuw argumentatie bijgevoegd, dit keer middels een schrijven dat per aangetekende post dd. 23 juli 2015 (...), alsmede per emailbericht van diezelfde datum bezorgd werd aan de Deputatie (...).*

*Verzoeker dient vooreerst vast te stellen dat de PSA bij opmaak van zijn verslag op geen enkele wijze rekening gehouden heeft met de door verzoeker bijgebrachte argumentatie. Daar waar expliciet verwezen wordt naar de argumentatie van de beroepers, wordt van de omstandige nota van verzoeker geen melding gemaakt. Ook inhoudelijk werd deze nota niet in de beoordeling betrokken, wat zeer duidelijk wordt wat het aspect ontvankelijkheid betreft. Verzoeker voerde met duidelijke argumenten aan dat de aangetekende beroepen mogelijks onontvankelijk waren, doch hierop werd op geen enkele wijze gereageerd door de PSA. Bovendien werd aan de hand van visualisaties aangegeven dat er geen risico op privacyhinder, inkijk, ... bestond. Ook hierop wordt niet ingegaan door de PSA.*

*Mogelijks is de onvolledigheid van het verslag te wijten aan het feit dat deze nota zeer kort voor verzending van het verslag aan partijen werd bezorgd. Evenwel blijkt uit het dossier dat naar aanleiding van de uitvoerige nota die door verzoeker ingediend werd geen aanvulling van het verslag werd gemaakt, noch dat het verslag gewijzigd werd. Er kan bijgevolg niet worden ontkend dat de PSA bij opmaak van het verslag geen rekening heeft gehouden met de uitvoerige argumentatie van verzoeker.*

*Nadat het verslag van de PSA aan partijen werd bezorgd, diende verzoeker opnieuw een nota in. Deze nota was specifiek gericht op het verslag van de PSA, en bevat een puntsgewijze weerlegging van de argumentatie die door de PSA aangebracht werd om tot vernietiging van de bestreden beslissing te kunnen concluderen.*

*Opnieuw wordt in dit schrijven gewezen op het onontvankelijk zijn van de aangetekende beroepen, bij gebreke aan duiding van het belang van beroepers. Daarnaast wordt expliciet aangetoond dat de inhoudelijke kritiek die de PSA gaf bij het project, omwille van het vermeend gebrek aan afdoende parkeerplaatsen, onjuist was. Daar waar de PSA oordeelde dat er een tekort aan parkeerplaatsen was, blijkt dit in werkelijkheid immers niet het geval te zijn. Verzoeker bracht evenzeer juridische en feitelijke/inhoudelijke argumenten aan omtrent de bouwdiepte van het voorste bouwblok, de inplanting van het project, de schaal/omvang, de woonkwaliteit ... . Elk van de door de PSA als weigeringsmotief weerhouden elementen werden weerlegd.*



*Het is evident dat de Deputatie bij het beoordelen van een beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning alle relevante elementen mee in overweging moet nemen. Dit impliceert dat rekening gehouden moet worden met de beroepsargumentatie en het verslag van de PSA. Ook argumenten die door andere belanghebbende partijen bijgebracht worden, dienen in de beoordeling te worden betrokken. Daarenboven zal de Deputatie evenzeer kennis moeten nemen van de argumentatie die door de verschillende betrokken partijen bijgebracht wordt in antwoord op het verslag van de PSA.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat aan deze vereisten op geen enkele wijze wordt voldaan. De argumenten die in de beslissing werden betrokken, betreffen de argumenten van (1) de beroeper, (2) het CBS in eerste aanleg en (3) de PSA.*

*Van de argumentatie die verzoeker bijbracht in zijn nota dd. 17 juli 2015 is geen sprake. Evenmin wordt op enige wijze rekening gehouden met het schrijven dat door verzoeker ingediend werd in antwoord op het verslag van de PSA. Een en ander wordt zeer duidelijk wanneer de bestreden beslissing en het verslag van de PSA naast elkaar gelegd worden. De teksten van beide beslissingen zijn inhoudelijk bijna letterlijk identiek.*

*Verzoeker wenst te verwijzen naar de rechtspraak van Uw Raad terzake. Uw Raad oordeelde in een gelijkaardige zaak reeds als volgt:*

*Naar aanleiding van de vernietiging door de Raad van de beslissing van de verwerende partij van 8 april 2010, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 26 september 2013 een nieuw verslag opgesteld. Dit verslag werd aan de verzoekende partij bezorgd, waarna op 1 oktober 2013 een nieuwe hoorzitting werd georganiseerd.*

*Op de hoorzitting van 1 oktober 2013 legt de verzoekende partij een replieknota met bijhorende stukken neer waarin zij de standpunten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt, onder meer aan de hand van verschillende recente facturen. Met een mailbericht van 3 oktober 2013 wordt een aanvullende replieknota bezorgd, waarbij nog enkele foto's worden gevoegd.*

*Hoewel de verwerende partij niet verplicht is om op alle beroepsargumenten uitdrukkelijk te antwoorden, vereist de motiveringsplicht wel dat uit de bestreden beslissing blijkt dat alle relevante gegevens, en desgevallend ook de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bij de beoordeling werden betrokken.*

*De Raad moet echter vaststellen dat uit de bestreden beslissing geenszins blijkt dat de verwerende partij daadwerkelijk rekening heeft gehouden met de replieknota en de bijgevoegde stukken. De verwerende partij neemt in haar beoordeling het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk over zonder dat zij hierbij de tegenargumenten die de verzoekende partij in haar replieknota uiteenzet, lijkt te betrekken.*

*(...)*

*In casu stelt zich een identiek probleem. De bestreden beslissing is een identieke overname van het verslag van de PSA. Nochtans blijkt duidelijk dat in dit verslag geen rekening gehouden werd met de uitvoerige nota die verzoeker indiende op 17 juli 2015. Evenmin kon in het verslag rekening gehouden worden met de argumentatie die bijgebracht werd*

*nadat het verslag overgemaakt werd. Van deze repliek is evenmin een spoor in de bestreden beslissing.*

*Het voorgaande geeft zeer duidelijk aan dat (1) de Deputatie geenszins geoordeeld heeft, rekening houdend met alle relevante stukken uit het dossier, dat zulks (2) minstens niet uit de bestreden beslissing blijkt en dat (3) het hoorrecht van verzoeker manifest geschonden werd door zulk optreden. Dit alles kan (4) onmogelijk als zorgvuldig worden aanzien.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verzoekster stelt dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) geen rekening gehouden heeft met haar argumenten, noch in zijn oorspronkelijk verslag en noch erna, o.a. met de argumentatie dat het administratief beroep onontvankelijk had moeten worden verklaard bij gebrek aan belang van de beroepers, het aantal parkeerplaatsen dat wél in overeenstemming zou zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de bouwdiepte waarvan niet zou geargumenteed zijn waarom ze niet gangbaar is.*

*Verzoekster gaat volledig voorbij aan het feit dat de PSA kennis neemt van alle stukken in het dossier – dus ook de nota van de tussenkommende belanghebbende partij die de hoedanigheid was van verzoekster in de administratieve beroepsprocedure - en met het oog op de hoorzitting ook de replieken op zijn verslag inziet.*

*De PSA heeft wel degelijk de kans gehad om op de argumenten van de vergunninghouder te antwoorden in de vorm van een aanvullend verslag – wat overigens regelmatig gebeurt – maar heeft dit i.c. niet gedaan. Waaruit moet besloten worden dat hij aan zijn standpunt houdt.*

*Ook op de hoorzitting is de PSA aanwezig en krijgt hij de kans om op de standpunten van alle betrokken partijen in te gaan.*

*De deputatie heeft het verslag van de PSA integraal overgenomen in haar beslissing.*

*De aanvraag werd geweigerd omdat het project niet op schaal van de kern van Sint-Gillis-Waas is ontworpen en bijgevolg de goede ruimtelijke ordening schaadt.*

*De redenen daarvoor werden uitgebreid behandeld en betreffen o.a. het feit dat de rechts- zowel als linksaanpalende bebouwing minder diep is ingeplant, dat er niet voldoende afstand bewaard wordt t.a.v. de perceelsgrenzen, dat de bouwhoogte te groot is, dat de architecturale uitwerking van de volumes eentonig is, dat er een te grote woondichtheid wordt gecreëerd, dat het project enkel bestaat uit appartementsgebouwen waardoor er onvoldoende sociale mix kan worden bekomen, dat de toegankelijkheid van de appartementen via slechts twee plaatsen het wooncomfort niet ten goede komt, dat het ontwerp niet volstaat qua verkeersafwikkeling en fietsenstalling, en tenslotte dat de opgelegde groenbuffer in de brandweg komt te liggen (stuk 14, p. 13-14):*

(...)

*De deputatie heeft uiteraard niet de verplichting om op alle argumenten te antwoorden noch alle beroepsargumenten van alle partijen letterlijk te citeren.*

*Zij dient enkel een afdoende motivering te voorzien dewelke op correcte en relevante juridische en ruimtelijke motieven is gebaseerd.*

*In casu werd op de relevante argumenten van verzoekster een inhoudelijk antwoord voorzien en werd haar argumentatie aldus in de besluitvorming betrokken. Meer bepaald werd uitvoerig gemotiveerd waarom het project niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het lezen van deze motivering geeft duidelijke antwoorden op de opmerkingen van verzoekster.*

*Dat verzoekster een andere mening heeft over deze opportuniteitsbeoordeling, maakt haar op zich nog niet onwettig.*

*De rechtspraak die verzoekster aanhaalt kan niet op dezelfde lijn gezet worden als de huidige voorliggende situatie.*

*In het geciteerde arrest van Uw Raad met nr. A/2015/0411 van 30 juni 2015 in de zaak 1314/0214/A/3/0184 wordt uitdrukkelijk gewezen op de zorgvuldigheidsplicht van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of er eventueel een nieuw advies moet gevraagd worden indien blijkt dat de omstandigheden ten tijde van dit advies niet meer actueel zijn. Op basis daarvan is de Raad tot de vaststelling gekomen dat het noodzakelijk was dat er geantwoord wordt wanneer er kritiek wordt gegeven op een dergelijk advies door een partij.*

*Dit is uiteraard niet vergelijkbaar met de argumenten van verzoekster inzake de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het valt bijgevolg niet in te zien hoe de door verzoekster opgeworpen wetsbepalingen geschonden werden.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar het “eensluidend” verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 11.06.2015.*

*Uit het vermeld verslag blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren op grond van een beoordeling die gelijklopend is aan de overwegingen in de bestreden beslissing.*

*Het gegeven dat de verwerende partij **gelijkluidend oordeelt impliceert niet dat de verwerende partij de aanvraag niet zelf heeft beoordeeld.** (...)*

*Verzoekende partij gaat dan ook van een foutieve veronderstelling uit.*

*Wanneer verwerende partij na onderzoek van het dossier meent dat zij een beslissing kan nemen die gelijkluidend is met de beslissing van de PSA, kan zij het betreffende verslag overnemen als haar beslissing.*

*Dit te meer daar art. 4.7.23, §1, eerste lid VCRO expliciet bepaalt dat de beslissing dient te worden genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Waar verzoekende partij meent dat de PSA geen rekening heeft gehouden met de argumentatie die door haar was aangebracht, is het middel onontvankelijk, nu de het verslag van de PSA louter een voorbereidende handeling betreft en derhalve geen rechten genereerd. Het loutere gebrek aan motivering van het verslag van de PSA quod certe non, als voorbereidende handeling, kan derhalve niet tot vernietiging van de bestreden beslissing leiden.*

*In de mate het middel gelezen dient te worden dat verwerende partij, door eensluidend als de PSA te oordelen, geen rekening zou hebben gehouden met de argumentatie van de verzoekende partij, quod certe non, dient vastgesteld te worden dat verwerende partij conform vaste rechtspraak van de Raad **niet verplicht is punt voor punt te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in de procedure naar voor komen:**  
(...)*

*In de bestreden beslissing heeft verwerende partij geoordeeld:  
(...)*

*Hieruit blijkt dat verwerende partij de bestreden beslissing heeft gemotiveerd steunende op volgende motieven:*

- *Er is een strijdigheid met een gemeentelijke verordening.*
- *Door dakterrassen is er een onaanvaardbare bouwdiepte op verdieping*
- *Het inbreidingsproject heeft gelet op de voorziene bouwhoogte een onvoldoende afstand tot aan de perceelsgrenzen.*
- *Het inbreidingsproject heeft een te hoge bouwhoogte, waardoor niet bij de omgeving aangesloten wordt.*
- *Er wordt een monotoon bouwblok voorzien*
- *Het project geeft een te dens karakter.*
- *Het project heeft te weinig afwisselende volumes, waardoor er geen goede sociale mix zal zijn.*
- *De garage is slecht ontsloten*
- *Het project is te veel op autoverkeer gericht en voorziet geen goede doorwaardbaarheid voor fietsers en voetgangers. Bovendien zijn er maar een zeer beperkt aantal fietsstalplaatsen.*
- *De groenbuffer ligt te dicht bij de waterloop en overlapt met de brandweerweg.*

Waar verzoekende partij louter beweert dat met haar nota geen rekening werd gehouden, toont zij echter geenszins aan op welke wijze de motivering niet afdoende zou zijn.

Nu uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat verwerende partij **op draagkrachtige motieven** steunt om tot de bestreden beslissing te komen, heeft zij de op haar rustende motiveringsplicht nageleefd. Dat verzoekende partij een ander oordeel zou hebben, impliceert echter niet dat de bestreden beslissing onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd is.

Verwerende partij heeft duidelijk de motieven gegeven op grond waarvan zij tot de bestreden beslissing is gekomen. Dat verzoekende partij andere standpunten heeft of heeft medegedeeld in de procedure, verhindert de vaststelling niet dat verwerende partij de op haar rustende motiveringsplicht is nagekomen.

Ten onrechte meent verzoekende partij dat verwerende partij de motiveringsplicht geschonden zou hebben, omdat zij geen rekening gehouden zou hebben met de argumentatie die in de replieknota op het verslag van de PSA was opgenomen.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het standpunt van verzoekende partij foutief is, nu verwerende partij in de bestreden beslissing **weldegelijk een aanvullende motivering heeft gegeven** in vergelijking met het verslag van de PSA. Zulks gebeurde met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroepsschrift.

Zo motiveerde de PSA de ontvankelijkheid (p.1):

*Gelet op het derdenberoep, ingesteld door een 30-tal aanpalende en omwonende bewoners, vertegenwoordigd door de heer en mevrouw Verbraeken — Ruys, met als adres Kronenhoekstraat 25 te Sint-Gillis-Waas, zijnde derde-beroepinstellers, bij aangetekend schrijven van donderdag 4 juni 2015, tegen voormelde beslissing; dat het beroep ontvankelijk is ingesteld*

Evenwel heeft verwerende partij in de bestreden beslissing de ontvankelijkheid van het beroep als volgt gemotiveerd (p.1):

*Gelet op het derdenberoep, ingesteld door een 30-tal aanpalende en omwonende bewoners, vertegenwoordigd door de heer en mevrouw Verbraeken — Ruys, met als adres Kronenhoekstraat 25 te Sint-Gillis-Waas, zijnde derde-beroepinstellers, bij aangetekend schrijven van donderdag 4 juni 2015, tegen voormelde beslissing; dat in dit beroepsschrift aangehaald wordt dat gevreesd wordt voor aantasting van de privacy door de terrassen en balkons, die het gebruiksgenot schaden, en dat de parkeerdruk zal toenemen. dat het beroep ontvankelijk is ingesteld*

Nu verwerende partij nog een aanvullende motivering gegeven heeft na de hoorzitting en aanvullend op het verslag van de PSA, blijkt dat verwerende partij wel degelijk rekening gehouden heeft met de repliek van verzoekende partij op het verslag van de PSA. Immers had deze naar aanleiding van de hoorzitting aangevoerd dat het beroep onontvankelijk was

omdat de appellanten geen persoonlijk en individueel belang zouden hebben bij het beroep, quod certe non.

Verwerende partij was het kennelijk niet eens met dit standpunt en met het standpunt van de PSA en heeft vervolgens nog een aanvullende motivering gegeven.

Zoals onderstaand bij het tweede middel zal worden toegelicht, zijn de betreffende motieven bovendien draagkrachtig.

Daarnaast stelt rechtspraak van uw Raad dat de motiveringsplicht van verwerende partij pas geschonden kan zijn indien er **een verplichting bestaat** om nog te antwoorden op het in de replieknota gevoerde verweer: (...)

(...)

Verzoekende partij **laat echter na aan te tonen dat verwerende partij een verplichting had** om te antwoorden op de aangevoerde argumenten, zulks te meer expliciet wel een aanvullende motivering werd gegeven ingevolge de repliek omtrent de ontvankelijkheid van het beroep.

Dergelijke verplichting was niet aanwezig. In de nota van 23.07.2015 werden met betrekking tot meerdere elementen (aantal parkeerplaatsen, de bouwdiepte, inplanting van het inbreidingsproject, aantal bouwlagen en woonentiteiten, sociale mix en wooncomfort) nog eigen visies weergegeven, doch blijkt uit deze afwijkende mening niet dat verwerende partij nog een verplichting had om een aanvullende motivering over deze punten te geven.

Evenmin omschrijft verzoekende partij op welke wijze de argumentatie in de replieknota verwerende partij zou dwingen om een aanvullende motivering te geven over de andere punten.

De stelling van verzoekende partij dat 'geen enkele verwijzing' naar de replieknota opgenomen is in de bestreden beslissing, volstaat hiertoe niet. Immers rust er op verwerende partij niet de verplichting om punt voor punt te antwoorden op ieder bezwaar.

Bovendien toont verzoekende partij op geen enkele wijze aan hoe bij een gebeurlijke verwijzing naar de ingediende replieknota tot een inhoudelijk andersluidende beslissing gekomen zou moeten worden.

Op dit punt ontbeert verzoekende partij dan ook het vereiste belang bij het middel.

Vastgesteld dient te worden dat verwerende partij op basis van duidelijke motieven geoordeeld heeft dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt, waardoor zij aan de op haar rustende motiveringsplicht heeft voldaan.

Bovendien moet worden vastgesteld dat verwerende partij wel degelijk op een zorgvuldige wijze de bestreden beslissing heeft genomen en hierbij het hoorrecht van de verzoekende partij heeft gerespecteerd.

*Opgemerkt dient te worden dat verzoekende partij niet betwist dat zij werd gehoord, dat zij kennis had van het verslag van de PSA en dat zij de mogelijkheid gekregen heeft om op dit verslag mondeling en schriftelijk te repliceren.*

*Nu vaststaat dat verwerende partij de bestreden beslissing met draagkrachtige motieven heeft gemotiveerd en na de hoorzitting nog een aanvullende motivering heeft gegeven over het belang, heeft zij zorgvuldig gehandeld, heeft zij de op haar rustende motiveringsplicht nageleefd en werd het hoorrecht van verzoekende partij gerespecteerd.  
...*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Verwerende partij stelt in de ingediende antwoordnota enkel dat de weigering op zich afdoende werd gemotiveerd, en dat de bestreden beslissing aangeeft waarom het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast stelt verwerende partij dat de bijkomende argumentatie van verzoeker wel degelijk aan de PSA bezorgd werd, doch dat deze het klaarblijkelijk niet noodzakelijk achtte een bijkomend verslag op te maken. Dit leidt volgens verwerende partij tot de conclusie dat de aangevoerde argumentatie ongegrond zou zijn.*

*Voorgaande vormt op geen enkele wijze een antwoord op de argumentatie die door verzoeker werd uiteengezet in het eerste middel. Het eerste middel geeft zoals gezegd aan dat (1) in het verslag geen rekening gehouden werd met de aanvankelijk door verzoeker ingediende nota, dat (2) van deze eerste nota geen melding gemaakt wordt in het verslag van de PSA, dat (3) na het bekomen van het verslag van de PSA een nieuwe nota werd ingediend in voorbereiding van de hoorzitting en dat tenslotte (4) het bestreden besluit een exacte kopie is van het verslag van de PSA. Uit de bestreden beslissing blijkt met andere woorden op geen enkele wijze dat rekening gehouden werd met de eerste nota, noch dat rekening gehouden werd met de tweede nota die verzoeker indiende. Het bestaan van de beide nota's wordt zelfs niet eens vermeld in het bestreden besluit.*

*Tussenkomende partij stelt aangaande het eerste middel samengevat dat niet aangetoond zou worden wat het belang van verzoeker zou zijn bij het opwerpen ervan, nu uit de bestreden beslissing afdoende zou blijken waarom de vergunning niet verleend zou zijn.*

*Dit is eenvoudig onjuist. In de eerste nota die verzoeker indiende, werd ingegaan op de beroepsargumentatie van onder meer tussenkomende partij. Deze werd genuanceerd weerlegd. In de tweede nota (in de vorm van een aangetekend schrijven) werd evenwel punt voor punt ingegaan op de weigeringsmotieven die de PSA naar voor schoof ter verantwoording van een weigering. Elk van deze punten werd weerlegd.*

*Zo kan gewezen worden op de problematiek van de parkeerverordening, en de vermeende strijdigheid daarmee. Tussenkomende partij stelt dat de vastgestelde strijdigheid de weigering van de vergunning verantwoordt. Nochtans was dit één van de argumenten die*

verzoeker aanhaalde. Er was geen sprake van een strijdigheid met de verordening. Dit werd als volgt verwoord:

*De PSA stelt vooreerst dat het aangevraagde in strijd zou zijn met de gemeentelijke parkeerverordening. De handelsruimte die op de gelijkvloerse verdieping van het voorste gebouw voorzien wordt, zou noodzaken tot 5 parkeerplaatsen, daar waar slechts 4 parkeerplaatsen voorzien worden.”*

*De aanvrager begrijpt dit weigeringsmotief niet. Bovengronds worden inderdaad 4 parkeerplaatsen voorzien. Ondergronds (onder het inbreidingsproject) wordt evenwel een parking voorzien met meer dan voldoende parkeerplaatsen om er één van de reserveren voor de handelszaak. Het aangevraagde voorziet in 34 appartementen, en in de ondergrondse garage 48 parkeerplaatsen. Er stelt zich met andere woorden geen enkel probleem op dit punt. Aan de stedenbouwkundige vergunning kan de expliciete voorwaarde gekoppeld worden om vijf parkeerplaatsen te voorzien, waardoor de aanvrager hoe dan ook verplicht is één van de ondergrondse parkeerplaatsen te reserveren voor de handelsruimte. Een en ander vormt geenszins een reden om de aangevraagde vergunning te weigeren. Sowieso dient gewezen te worden op artikel 4.4.1 VCRO, dat de mogelijkheid voorziet om beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften te vergunnen. In casu is geen sprake van een afwijking van de bestemmingsvoorschriften, de V/T-index of het aantal bouwlagen. Zelfs indien het aantal parkeerplaatsen voor de handelsruimte als afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften zou worden aanzien (quod non) komt het aangevraagde dus voor vergunning in aanmerking.*

*Het is evident dat verwerende partij hierop had moeten antwoorden, minstens dat uit de bestreden beslissing zou moeten blijken dat met de bijgebrachte argumentatie rekening gehouden werd.*

*Hetzelfde geldt voor de argumentatie omtrent de bouwdiepte die gehanteerd werd in het verslag van de PSA, en overgenomen werd in de bestreden beslissing. Verzoeker gaf uitvoerig aan dat het juridisch onaanvaardbaar is een beslissing te steunen op zogenaamde 'costuimen', die geen enkele algemene richtbaarheid verkregen hebben. Opnieuw wordt hieraan geen aandacht besteed in de bestreden beslissing.*

*In dezelfde lijn werd een specifieke argumentatie bijgevoegd die de visie van de PSA weerlegde. Uiteraard stond het verwerende partij vrij deze argumentatie al dan niet te volgen. Uit de bestreden beslissing moet evenwel blijken waarom dit het geval was. Dit is niet gebeurd. Er werd geen rekening gehouden met de aanvankelijk ingediende nota ter weerlegging van het beroep, noch met de bijgebrachte argumentatie ter weerlegging van het verslag. Minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing. Het bestaan van beide nota's wordt zelfs niet vermeld, wat het voorgaande zeer duidelijk aantoont.*

*...”*



## Beoordeling door de Raad

1.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een 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 die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

In overeenstemming met artikel 4.7.21, § 1 VCRO onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid.

Artikel 4.7.22, eerste lid VCRO bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over het administratief beroep een verslag opmaakt dat de aanvraag aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening toetst.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek gehoord heeft.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dat de vergunningsbeslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit, expliciet of impliciet, blijkt waarom de door de betrokken partijen aangevoerde argumenten niet aanvaard worden, zonder dat alle argumenten *in extenso* en punt voor punt beantwoord hoeven te worden.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is een op zichzelf staande weigeringsgrond.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

Uit de formele motiveringsplicht volgt dat de bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen te kennen moet geven die haar verantwoorden. Er kan alleen met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven rekening worden gehouden.

3.

Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partij op 17 juli 2015 een nota ingediend heeft ter weerlegging van het administratief beroepschrift. Op 24 juli 2015 heeft zij een nota ingediend om het verslag van 2 juli 2015 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te betwisten, zowel wat de ontvankelijkheid als wat de gegrondheid van het administratief beroep betreft.

De verzoekende partij hekelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de replieknota van 17 juli 2015 onvermeld laat en dat de verwerende partij in haar beslissing letterlijk de motivering uit het verslag overneemt zonder rekening te houden met de nota van 24 juli 2015. Dat volstaat niet om tot een gebrek in de motivering en een schending van het hoorrecht te besluiten. De verwerende partij is niet verplicht om alle in administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten puntsgewijs te overlopen en weerleggen. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk en concreet de redengeving te kennen geeft, die haar verantwoordt.

Voor zover de verzoekende partij de beoordeling van de ontvankelijkheid van het administratief beroep betwist, wordt er naar de bespreking van het tweede middel verwezen.

De onverenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing omstandig gemotiveerd. De bezwaren betreffen de bouwdiepte van de appartementen op de verdiepingen van de vooraan geplande meergezinswoning en de daaruit voortvloeiende hinder voor de omwonenden, en, wat het inbreidingsproject betreft, de te beperkt bevonden afstand van de woonvolumes tot de perceelgrenzen en de hinderlijke impact daarvan op de aanpalende bewoners, de bouwhoogte, de als eentonig geapprecieerde architecturale uitwerking en de te hoge woondichtheid die de aanvraag in het binnengebied creëert. De verwerende partij heeft voorts kritiek op het ontbreken van grondgebonden eengezinswoningen, het gebrek aan een sociale mix wegens de focus op een beperkt bewonerspubliek, het ontstaan van “een exclusief en in zichzelf gekeerd wooneiland”, en de ontsluiting via een passerelle van de appartementen in het inbreidingsproject. Daarnaast treedt de verwerende partij de beoordeling van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij, dat het project te eenzijdig op de auto afgestemd is, en te weinig voorzieningen voor fietsers en voetgangers bevat. Tot slot merkt de verwerende partij op dat de groenbuffer in de brandweg ligt.

De verzoekende partij gaat niet op die motieven in. Zij komt niet verder dan dat zij in haar nota van 24 juli 2015 “juridische en feitelijke/inhoudelijke argumenten aan(bracht) omtrent de bouwdiepte van het voorste bouwblok, de inplanting van het project, de schaal/omvang, de woonkwaliteit...” om te stellen dat zij elk weigeringsmotief in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt heeft. Dat is te vrijblijvend om te besluiten dat de motivering niet afdoende zou zijn. De verzoekende partij legt in het verzoekschrift niet concreet uit welke in administratief beroep aangevoerde argumenten in de motivering onbeantwoord gelaten werden en tot een andersluidende beslissing hadden kunnen leiden. De feitelijke juistheid van de in aanmerking genomen afmetingen op het vlak van bouwhoogte, diepte en afstand tot de perceelgrenzen betwist

zij niet. Evenmin verstrekt de verzoekende partij enige argumentatie om aannemelijk te maken dat de motivering van kennelijke onredelijkheid getuigt.

De verzoekende partij stelt, in haar wederantwoordnota, ten onrechte dat de verwerende partij haar kritiek op de blindelinge toepassing van “costuimen” betreffende de bouwdiepten onbeantwoord gelaten heeft. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij richtsnoeren in functie van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving gehanteerd heeft. De verwerende partij vangt haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening trouwens aan met de vaststelling dat er voor het terrein geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften uit een bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvoorschriften gelden, en dat aldus de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving doorslaggevend moeten zijn.

De niet weerlegde motivering dat de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is, volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. Het weigeringsmotief dat de aanvraag niet voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “parkeerplaatsen buiten openbare weg”, is overtoollig zodat de eventuele onregelmatigheid daarvan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (vervolgens: het Beroepenbesluit), uit de schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*Zoals verzoeker ook reeds in het kader van de beroepsprocedure aanvoerde, moet worden opgemerkt dat de beroepen die aangetekend werden als onontvankelijk afgewezen hadden moeten worden.*

*Artikel 4.7.21 §2 VCRO bepaalt immers het volgende:*

*(...)*

*Artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (...) bepaalt voorts dat ieder beroep, op straffe van onontvankelijkheid, een omschrijving moeten geven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die zij kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*

*Volgens vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dient een derde belanghebbende partij het bestaan van de ingeroepen hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken. De aard en de omvang ervan moeten voldoende concrete worden omschreven en moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die men ondervindt of zal ondervinden.*

*(...)*

*In casu werd het belang van de verschillende beroepers geenszins afdoende verduidelijkt in het beroep. Het werd aangetekend door 30 aanpalende en omwonende bewoners. Deze zouden allen nadeel ondervinden ingevolge 'aantasting van de privacy door terrassen, geschaad worden in hun gebruiksgenot en een toename van de parkeerdruk ondervinden'. Nochtans wonen zij allen op een andere plaats ten opzicht van de bouwplaats ... en kan hun belang bijgevolg onmogelijk voor alle 30 betrokkenen identiek zijn! Niets verhindert belanghebbenden om middels één beroep een procedure aanhangig te maken bij de deputatie. Evenwel ontslaat dit de verschillende beroepers er niet van hun eigen individueel belang te duiden. Er kan onmogelijk worden vastgesteld dat er een individueel belang is van elk van de beroepers. Dit had verwerende partij moeten vaststellen! Door zulks niet te doen, schendt verwerende partij artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen. (...)*

*Verwerende partij werd voorts tot twee keer toe expliciet gewezen op de onontvankelijkheid van het aangetekende beroep. Zoals ook in het kader van de toelichting bij het eerste middel reeds werd aangegeven, werd de onontvankelijkheid zowel in de nota die op 17 juli 2015 verzonden werd aan de Deputatie, als in het aangetekend schrijven dd. 23 juli 2015 opgeworpen. Desondanks werd dienaangaande amper enige motivering opgenomen in de bestreden beslissing. Dit toont eens te meer het gebrekkig karakter van de bestreden beslissing aan, alsmede de onzorgvuldige wijze waarop dit dossier beoordeeld werd.*

*Het voorgaande is duidelijk. De aangetekende beroepen kunnen onmogelijk als ontvankelijk worden aanzien. Artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen wordt geschonden door de bestreden beslissing. De bestreden beslissing vormt bovendien een schending van de formele motiveringsverplichting, en is op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verzoekster werpt op dat de deputatie het belang van de beroep instellende partijen had moeten onderzoeken, meer bepaald of de individuele hinder van elke beroeper afzonderlijk werd aangetoond, nu verzoekster dit uitdrukkelijk heeft opgeworpen in haar nota voor de deputatie.*

De bestreden beslissing vermeldt het volgende i.v.m. de hinder van de beroepsinstellers (stuk 17, p. 10):

*“Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller*

*Het ingediende beroepsschrift is grotendeels een herneming van het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift.*

*Appellant stelt in zijn beroepsschrift dat de aanvraag globaal de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overtreft en wijst hiervoor op volgende aspecten:*

- 1. Versnipperde aanpak van het binnengebied zonder duidelijke ruimtelijke visie en samenhang met omgeving, hetgeen problemen geeft naar schaal en visueel-vormelijke elementen, privacy en hinder en aanleiding geeft tot een gebrekkige ontsluiting en toegankelijkheid voor de zwakke weggebruiker.*
  - 2. De panden 13 en 15 zijn niet in de aanvraag betrokken, nochtans maakt de aard van het project een totaal-ontwikkeling op korte termijn noodzakelijk, maar is zelfs op lange termijn niet verzekerd.*
  - 3. De bouwblokken in het binnengebied vormen een schaalbreuk met de omgeving, zijn vormelijk vreemd in het bestaande weefsel, geef aanleiding tot privacy-schending door hun hoogte, en vormen een precedent voor de toekomstige bebouwing op de aanpalende percelen.*
  - 4. De dichtheid van het project is overdreven.*
  - 5. De voorziene verkeersafwikkeling is weinig kwalitatief en gebrekkig, in het bijzonder voor de zwakke weggebruiker.*
- Appellant stelt verder de gebrekkige gevolgde procedure aan de kaak.”*

*Hieruit blijkt wel voldoende dat de hinder van de beroepsinstellers wordt aangetoond, nu er gewezen wordt op de o.a. hinder door de visueel-vormelijke elementen en de schaalbreuk wat resulteert in privacy-hinder.*

*Er is m.a.w. wel degelijk ingegaan op het belang van de beroepsinstellende partijen zodat de deputatie in deze aan haar motiveringsplicht heeft voldaan.*

*...”*

3.

De tussenkommende partij repliceert:

*“ ...*

*Zoals verwerende partij terecht in de bestreden beslissing gesteld heeft, worden in het beroepsschrift meerdere hinderaspecten en aantastingen van de omgeving van de betrokken bewoners beschreven.*

*Uit het beroepsschrift blijkt wel degelijk dat tussenkommende partij, samen met andere personen hebben aangevoerd dat zij rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en/of nadelen zullen ondervinden ingevolge de vergunning strekkende tot het bouwen van een voorbouwproject en een inbreidingsproject.*

*Immers hebben de appellanten in hun beroepsschrift gewezen op hun woonplaats in de buurt van het project door het geven van hun adres, waarbij de betrokken personen telkens hebben aangegeven dat zij ofwel aanpalende, dan wel buurtbewoner zijn.*

*Daarnaast dient vastgesteld te worden dat zoals verwerende partij terecht stelt, in het beroepsschrift wel degelijk argumenten werden aangehaald inzake schending privacy, waarbij gebruiksgenot door de op te richten terrassen en balkons zal worden geschaad en inzake de toename van de parkeerdruk (...):*

*De stedenbouwkundige vergunning die wij bestrijden betreft de vervanging van de woningen 17-19-21 door nieuwbouw appartementen met een bouwhoogte van 4 bouwlagen.*

*Het achterliggend binnengebied zou ingevuld worden met 34 appartementen verdeeld over 2 bouwvolumes van 3 bouwlagen hoog met plat dak, en een ondergrondse parkeergarage met 48 parkeerplaatsen.*

*Met een 30-tal aanpalende en omwonende bewoners hebben wij bezwaren ingediend die door de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar deels gegrond werden bevonden, maar die door het Schepencollege globaal werden verworpen.  
(...)*

*2. - de positionering van diverse terrassen en balkons die de privacy van de omwonenden aantasten en een hinderaspect vormen dat het gebruiksgenot schaadt  
(....)*

*3. In het binnengebied worden **2 bouwblokken van 3 bouwlagen voorzien**, die een schaalbreuk vormen met de recente bouwhoogten in de aanpalende Vendelierstraat, vormelijk vreemd zijn in het bestaande bebouwde weefsel van de omgeving, **door hun hoogte de privacy van de omwonenden en hun woongenot schenden**, en een precedent vormen voor de toekomstige bebouwing op de aanpalende (nog sluimerende) percelen.  
(...)*

*5. De voorziene verkeersafwikkeling is weinig kwalitatief of beter: zeer gebrekkig. Het project is eenzijdig motorisch geconcentreerd. De gescheiden in- en uitritten vormen twee conflictpunten met zwakke weggebruikers (en dat vlakbij een schoolpoort), verminderen nog het aantal bestaande parkeerplaatsen in de Kronenhoekstraat. Het project voorziet weinig of geen parkeerplaats voor bezoekers.*

*Maatregelen om de verkeersdruk te verdelen met een secundaire oostelijke ontsluiting zijn niet voorzien, noch een recreatieve uitweg voor bewoners, fietsers of wandelaars naar de oostelijke open ruimte. Ook de GSA vindt het project “te eenzijdig afgestemd op automobilititeit. Dit komt o.m. tot uiting in de .doorritten en de beperkte doorwaadbaarheid richting Kronenhoekstraat , tekorten van gebruiksgenot en veiligheid.”*

*In het beroepsschrift waren bijgevolg wel degelijk hinder en nadelen opgenomen die de appellanten meenden te leiden.*

*Verwerende partij kon dan ook terecht in de bestreden beslissing stellen dat het beroep ontvankelijk was, nu hinder en nadelen werden aangetoond.*

*Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat verwerende partij wel degelijk in de bestreden beslissing een formele motivering gegeven heeft over de ontvankelijkheid van het beroep en het belang van de appellanten en dat dit ook steunt op elementen uit het beroepsschrift.*

*De betreffende argumenten zijn bovendien voldoende draagkrachtig om het belang van de appellanten te staven.*

*Immers zullen alle appellanten de aangegeven hinder en nadelen ondervinden. Uit onderstaande kaart blijkt dat de appellanten, die allen bewoners zijn van de Kronenhoekstraat en de Vendelierstraat, allen woonachtig zijn in een straal van 100m rondom de bouwplaats.*

*[...]*

*Het aangehaalde hinderaspect omtrent de toename van de parkeerdruk ter staving van het belang, is van toepassing voor iedere appellant die woonachtig is in de Kronenhoekstraat.*

*Het aangevraagde voorziet in een groot aantal appartementen met een beperkt aantal bovengrondse parkeerplaatsen, die bovendien hoofdzakelijk worden gebruikt voor de voorziene handelsfunctie. Voor bezoekers van de appartementen zijn er weinig toegankelijke parkeerplaatsen, waardoor deze in de straat zullen parkeren. Bovendien zullen nog parkeerplaatsen verdwijnen ingevolge de aanleg van de inrit tot het voorwerp van de aanvraag.*

*De toename van de parkeerdruk vormt derhalve een afdoend hinderaspect om het belang van de appellanten die in de Kronenhoekstraat wonen, te staven.*

*Daarnaast dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde een inbreidingsproject voorziet, waarbij 2 bouwblokken met telkens 3 bouwlagen en in totaal 34 appartementen worden gepland ter hoogte van de tuinzone van de aanpalende percelen. Deze 34 op te richten entiteiten hebben allen terrassen en nemen hun uitzicht op de aanpalende percelen.*

*Dit is niet enkel het geval met de woningen en tuinen gelegen langsheen de Kronenhoekstraat, maar ook langsheen de Vendelierstraat. Deze percelen worden van de bouwplaats enkel gescheiden door een beek. De inkijk vanop terrassen in de tuinen van de aanpalende percelen zal dan ook een invloed hebben op de privacy en het gebruiksgenot verminderen.*

*Dat er in de Vendeliersstraat nog een straat zou liggen tussen een perceel van een appellant, doet hieraan geen afbreuk, nu gelet op de bouwhoogte van het aangevraagde inkijk mogelijk is op ruime afstand en er gelet op het onbebouwd karakter van het tussenliggend perceel wel degelijk inkijk in de tuin mogelijk is. Minstens betreft dit een nadeligere toestand dan voorafgaand.*

*[...]*

*Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat er een formele motivering gegeven is omtrent de ontvankelijkheid van het beroepsschrift en het belang van de appellanten bij het beroep.*

*Bovendien steunt de gegeven motivering op draagkrachtige motieven die opgenomen waren in het beroepsschrift.*

*Verwerende partij heeft dan ook de op haar rustende motiveringsplicht nageleefd.*

*Bovendien is de gegeven motivering aanvullend ten opzichte van het verslag van de PSA, zodat er na de hoorzitting rekening houdend met alle elementen en expliciet in antwoord op de grief van verzoekende partij een motivering voor de beslissing gegeven is.*

*Dat er geen afzonderlijke omschrijving gegeven zou zijn van het belang van de appellanten in het beroepsschrift, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Rechtspraak van de Raad bevestigde immers dat de argumentatie van een beroeper/verzoeker als één geheel moet worden gelezen, en het belang dus evengoed kan afgeleid worden uit de inhoudelijke argumentatie die tegen een bepaald project wordt aangevoerd. (...)*

*Het is derhalve duidelijk dat de appellanten niet zomaar optraden ter behartiging van het algemeen belang, maar dat zij hun eigen belang behartigen aangezien zij in de betrokken huizenrij wonen, op nauwelijks enkele meters van de bouwplaats.*

*Bovendien dient te worden gewezen op de (terechte) soepelheid waarmee in de rechtspraak van Uw Raad wordt aangenomen dat een naburige eigenaar of bewoner mogelijke hinder en of nadelen zal ondervinden ingevolge een bouwproject ("kan" ondervinden; de mogelijkheid volstaat dus reeds om aan de betrokkene een voldoende belang te verschaffen); (...)*

*Tevens kan worden gewezen op het recente arrest nr. 227.967, Nevejans van de Raad van State van 2 juli 2014, (...) dat de Raad van State hiermee aanstuurt op een zeer soepele invulling van de vereiste van de mogelijkheid op rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en/of nadelen; dat er bijgevolg een vermoeden van hinder en nadelen bestaat bij een naburige eigenaar;*

*Ook in casu moet vastgesteld worden dat de appellanten woonachtig zijn in de woningen in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde en dat zij zich beroepen op hinder en nadelen.*

*Verwerende partij heeft dan ook terecht het beroep ontvankelijk verklaard, zulks met een afdoende motivering, nadat zij op zorgvuldige wijze de het beroep heeft onderzocht.*  
..."

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

" ...

*Wat de toelichting bij het middel betreft, verwijst verzoeker naar hetgeen uiteengezet werd in het verzoekschrift tot vernietiging. Verzoeker aanziet dit als zijnde herhaald.*

*Zowel verwerende partij als tussenkomende partij trachten dit middel te weerleggen door in het beroep op zoek te gaan naar zinsneden, geïsoleerd uit hun context, waaruit alsnog een motivering van het belang van de beroepers afgeleid zou kunnen worden. Daarbij*



*slaagt men er enkel in aan te geven dat in het beroep gesteld wordt dat gevreesd wordt voor inkijk, en voor een verlies aan parkeerplaatsen in de omgeving.*

*Zowel verwerende partij als tussenkomende partij gaan er in hun argumentatie evenwel aan voorbij dat het beroep werd aangetekend door 30 aanpalende en omwonende bewoners. Deze zouden allen nadeel ondervinden ingevolge 'aantasting van de privacy door terrassen, geschaad worden in hun gebruiksgenot en een toename van de parkeerdruk ondervinden'. Nochtans wonen zij allen op een andere plaats ten opzicht van de bouwplaats ... en kan hun belang bijgevolg onmogelijk voor alle 30 betrokkenen identiek zijn! Niets verhindert belanghebbenden om middels één beroep een procedure aanhangig te maken bij de deputatie. Evenwel ontslaat dit de verschillende beroepers er niet van hun eigen individueel belang te duiden. Er kan onmogelijk worden vastgesteld dat er een individueel belang is van elk van de beroepers. Dit had verwerende partij moeten vaststellen!*

*Tussenkomende en verwerende partij wijzen op het feit dat elk van de aanvankelijke beroepers naburig eigenaar of bewoner zou zijn. Uw Raad oordeelde eerder reeds als volgt:*

*"Het loutere nabuurschap op zich kan niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.(...)"*

*(...)*

*Verwerende partij ging ten onrechte voorbij aan de onontvankelijkheid van het aangetekende beroep.*

*Daarbij geldt opnieuw dat verzoeker tot twee keer toe expliciet en uitvoerig wees op de onontvankelijkheid van het beroep. Opnieuw moet worden vastgesteld dat met deze argumentatie op geen enkele wijze rekening gehouden werd in de bestreden beslissing. Verwerende partij volstond met de eenvoudige vaststelling dat in het beroep aangehaald wordt dat gevreesd wordt voor de aantasting van de privacy door de terrassen en balkons, en dat de parkeerdruk geschaad zal worden.*

*Opnieuw kan dit geenszins aanvaard worden als een zorgvuldige beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep. Het weze herhaald dat het beroep door 30 beroepers ingediend werden, die geenszins allen wonen op een plaats waar inkijk is, dan wel waar parkeerdruk ervaren zou kunnen worden. Beroepers hebben niet de moeite gedaan hun individueel belang bij het aantekenen van een beroep aan te tonen. Verwerende partij had dit moeten opmerken, en het beroep onontvankelijk moeten verklaren! Daarbij geldt uiteraard dat de motiveringsverplichting van verwerende partij op dit punt eens te meer gold, nu verzoeker dienaangaande tot twee keer toe opmerkingen formuleerde. Zoals aangegeven in het eerste middel, werd aan deze opmerkingen eenvoudig en zonder meer voorbijgegaan.*

*Overigens oordeelde Uw Raad reeds eerder dat het niet in concreto antwoorden op opmerkingen van een partij omtrent de onontvankelijkheid van een beroep onaanvaardbaar is:*

*(...)*

*Het is opvallend te moeten vaststellen dat tussenkomende partij ettelijke pagina's moet wijden aan het feit dat de beroepers bij het indienen van het beroep wel degelijk belang hadden. Er worden plannen opgenomen met aanduiding van de woonplaatsen van de beroepers, er wordt verduidelijking gegeven bij de vermeende hinder. Niets van dit alles is evenwel terug te vinden in de beroepen. Een en ander had op dat ogenblik aangevoerd moeten worden, en niet vandaag!*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO blijkt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen als gevolg van de in eerste administratieve aanleg afgegeven vergunning kan ondervinden, als belanghebbende een georganiseerd administratief beroep bij de deputatie kan instellen.

De toegang voor derden-belanghebbenden tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie ziet de decreetgever als een belangrijk principieel uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat die regeling “moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers “wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu” (MvT, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan derden-belanghebbenden willen waarborgen. Die bepaling mag niet restrictief of formalistisch worden toegepast, in die zin dat het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschreven worden en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kunnen zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Het wordt niet vereist dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat. Zoals blijkt uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, hoeft een derde de aangevoerde hinder of nadelen als gevolg van de vergunning ook niet rechtstreeks te ondergaan of dreigen te ondergaan.

In geval de beroepsindiener een belanghebbende in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO is, dan bevat het administratief beroepschrift luidens artikel 1, §1, tweede lid van het Beroepenbesluit een beschrijving van de hinder of nadelen die als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing ontstaan of dreigen te ontstaan.

##### 2.

Met de in administratief beroep bestreden beslissing verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een “voorbouw” en een “inbreidingsproject” aan de Kronenstraat 13, 17, 19 en 21 na afbraak van de bestaande bebouwing. De “voorbouw” is een aan de straatzijde gelegen

meergezinswoning met op het gelijkvloers een handelsruimte en zeven appartementen op de verdiepingen, elk met een terras. Het “inbreidingsproject” bestaat uit twee volumes in het binnengebied met in totaal 34 wooneenheden, elk voorzien van een terras.

Het tegen die beslissing ingediend collectief administratief beroepschrift vermeldt dat de beroepsindieners, onder wie de tussenkomende partijen, aanpalende bewoners of omwonenden zijn. Uit de opgegeven adressen blijkt dat de beroepsindieners in de Kronenhoekstraat of de Vendelierstraat woonachtig zijn.

De verwerende partij besluit dat het derden-beroep, “ingesteld door een 30-tal aanpalende en omwonende bewoners”, ontvankelijk is op grond van de gevreesde “aantasting van de privacy, die het gebruiksgenot schaden” en toename van de parkeerdruk.

Het betoog van de verzoekende partij dat het beroepschrift geen geïndividualiseerde omschrijving van de hinder of nadelen bevat, dat de verwerende partij tot de niet-ontvankelijkheid had moeten besluiten, minstens haar beslissing niet afdoende gemotiveerd heeft, overtuigt niet. Het is correct dat de hinder en nadelen in het administratief beroepschrift globaal omschreven worden. Dat neemt niet weg dat, wanneer een enkele beroepsindieners de hoedanigheid van belanghebbende heeft, het administratief beroep alleszins in diens hoofde ontvankelijk is en ten gronde onderzocht moet worden.

De tussenkomende partijen wonen aan de Kronenstraat 25. Zoals in het administratief beroepschrift gesteld wordt, grenst hun woonplaats aan de bouwplaats. De juistheid daarvan blijkt uit de schriftelijke uiteenzetting, waarin hun woonplaats ten opzichte van de bouwplaats gesitueerd wordt. Daarmee voeren de tussenkomende partijen geen nieuwe gegevens aan, maar bevestigen zij de juistheid van wat zij in administratief beroep aangevoerd hebben.

Dat de in eerste aanleg afgegeven vergunning de tussenkomende partijen minstens aan een mobiliteitsimpact blootstelt, kan in redelijkheid niet worden betwist. Ter wille van de principieel ruim op te vatten toegang tot de administratieve beroepsprocedure volstaat dat om de behandeling ten gronde door de verwerende partij te wettigen, nog los van de vaststelling dat ook andere beroepsindieners zich als aanpalende bewoners aangediend hebben.

Voor zover de verwerende partij andere beroepsindieners ten onrechte toegang tot de administratieve beroepsprocedure verleend zou hebben of niet afdoende onderzocht zou hebben of zij wel de hoedanigheid van belanghebbende hebben, zou dat niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden en ontbeert de verzoekende partij het belang bij kritiek ter zake. Dat doet immers niet af aan de vaststelling dat het administratief beroep minstens in hoofde van de tussenkomende partijen ontvankelijk is en dus terecht aan een beoordeling ten gronde onderworpen werd.

3.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Filip VERBRAEKEN en mevrouw Iris RUYS is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 februari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF