

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0944
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0465/A

Verzoekende partij	de heer Pascal VAN DROOGENBROECK vertegenwoordigd door advocaat Daniël VAN RANSBEECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9320 Aalst (Erembodegem), Heuvel 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de vof DE PENNELEKKER vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 15 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 17 woningen op de percelen gelegen te Denderhoutem (Haaltert), Ninoofsesteenweg 22 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 1618B3, 1618H en 1618R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 juli 2016 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. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Veerle ROGGMAN, *loco* advocaat Daniël VAN RANSBEECK, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij en advocaat An VALCKENBORGH voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.1.

De aanvraag die aanleiding gaf tot de thans bestreden beslissing kadert binnen een groter project dat de aanleg van een woonerf beoogt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert weigert op 3 februari 2015 een eerste stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 17 woningen, een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij een woonerf alsook een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning.

De gemeenteraad van Haaltert keurt op 28 september 2015 de wegenis goed, mits rekening te houden met de technische opmerkingen van de dienst openbare werken.

1.2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 29 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken. De verwerende partij verleent in graad van beroep de stedenbouwkundige vergunning op 4 februari 2016.

De verzoekende partij stelt met een aangetekende brief van 30 maart 2016 een vordering tot vernietiging in tegen de beslissing van 4 februari 2016. Deze zaak is gekend bij de Raad onder het rolnummer 1516/RvVb/0466/A.

2.

De tussenkomende partij dient op 6 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van 17 woningen” op de percelen gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Ninoofsesteenweg 22.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied.

De GECORO verleent op 24 juni 2015 een ongunstig advies.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juni 2015 tot en met 9 juli 2015, worden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één door de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 september 2015 ongunstig:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebied volgens het gewestplan. Het betreft namelijk een woonproject.

Voor dit project en voor het wegenisdossier waren er technische opmerkingen waardoor het project in die vorm niet vergunbaar was. Huidige aanvraag heeft enkele opmerkingen opgelost meerbepaald inzake brandpreventie en inzake parkeren.

De overige opmerkingen zijn niet verholpen: het project is te krap (kleine tuinzones voor de woningen van blok b, wegenis is te compact om gemakkelijk de garages in en uit te rijden en bijkomende parkeerfunctie op te nemen, geen keerpunt aanwezig (ook al is dit niet gevraagd door de brandweer dan is dit toch aangewezen voor het gebruiksgemak), de woningen van blok C staan aan het bedrijfspannd gebouwd).

Er blijven dan ook belangrijke technische en stedenbouwkundige mankementen in het dossier om het in de huidige vorm te kunnen vergunning.

Het ontwerp moet dan ook aangepast worden.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht en is de aanvraag niet aanvaardbaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich NIET aan bij het gemotiveerd advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De vergunning wordt afgeleverd aangezien voldaan werd aan de opmerkingen uit het vorig dossier, meer bepaald inzake brandweer en parkeren

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 december 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Volgens de beschrijvende nota bij het dossier van de 17 woningen is de bouwheer momenteel in overleg met de buur links om op termijn een bouwaanvraag in te dienen voor een meergezinswoning over 2 percelen langs de Ninoofsesteenweg.

Indien het de intentie is om naast de 17 woningen ook nog een meergezinswoning op te richten, dan kunnen deze dossiers beter samen ingediend worden zodat ze ook samen beoordeeld kunnen worden. Anders blijft het gissen naar hoe het vooraan gelegen perceelsdeel later nog ontwikkeld zal worden. Dit getuigt niet van een zorgvuldig overheidshandelen en creëert geenszins de vereiste rechtszekerheid.

De voorwaarden inzake de parkeerverordening en de vereisten van voldoende collectief groen kunnen dan ook best afgetoetst worden met het toekomstig project.

...

De vraag die hier rijst is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving. Het voorgestelde bebouwingspatroon wijkt sterk af van het omliggende bezettingspatroon dat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door gekoppelde en vrijstaande lintbebouwing. De nieuwe woningen worden namelijk voorzien langs een nieuw aan te leggen (doodlopende) insteekweg die dwars aansluit op de Ninoofsesteenweg. Het terrein is ongeveer 2014m² groot, het inbrengen van 17 woningen op deze locatie resulteert in een bezetting van 84 woningen/hectare.

In eerste instantie dient opgemerkt dat dergelijke bezettingsgraad vreemd is voor een landelijke kern en geenszins vergelijkbaar is met de omgevende bezetting langs Ninoofsesteenweg die bestaat uit woningbouw op ruime percelen. De ontwikkeling van een terrein die voor de 17 woningen resulteert in kavels tussen 86m² en 220m², zorgt voor een discrepantie met de bestaande bebouwing en is niet aanvaardbaar. De densiteit/bebouwingsdichtheid op de site is te groot in vergelijking met de omliggende bebouwing.

In kleinschalige binnengebieden, die vergelijkbaar zijn met een tweede bouwzone, is het aangewezen om een bezetting te voorzien die aangepast is aan de specifieke ligging om de omgevende woonkwaliteit niet in het gedrang te brengen.

Achtereindtuinen van 4,7m of 6,6m kunnen hierbij bezwaarlijk als kwalitatief beschouwd worden. Ook het voorzien van de woongelegenheden van blok C tot tegen de linksaanpalende loods is stedenbouwkundig niet te verantwoorden. De groenschermen op de terrassen op de eerste verdieping die op het dak van de loods kijken zijn ontoereikend. De afstanden tot de perceelsgrenzen blijven veel te klein, waardoor er problemen van inkijk en schending van de privacy ontstaan.

Eveneens kan het vervangen van garages door carports, zodat het achterliggend groen ervaren wordt vanaf de woonstraat bezwaarlijk als overtuigingsargument ingeroepen worden. Er wordt geen aandacht besteed aan een collectieve groenruimte of speelruimte, wat een vereiste is om als volwaardig woonerf te worden beschouwd. De woningen zijn in hun totaliteit te klein en er zijn teveel entiteiten op een te kleine oppervlakte.

Hieruit volgt dat de woonkwaliteit en leefbaarheid van het voorliggend project niet gegarandeerd is.

Bij een vorige aanvraag waren er voor dit project en voor het wegenisdossier technische opmerkingen waardoor het project in die vorm niet vergunbaar was. Huidige aanvraag heeft enkele opmerkingen opgelost (inzake brandpreventie en inzake parkeren), doch er zijn nog talrijke stedenbouwkundige mankementen in het dossier.

Voorliggend ontwerp resulteert in een aantasting van de bestaande woonkwaliteit van de omgevende kavels die niet kan aanvaard worden. Het ingediende bezwaar dient dan ook als gegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

Het beoogde bouwprogramma is te zwaar waardoor op stedenbouwkundig vlak een onaanvaardbare situatie wordt gecreëerd rekening houdende met de omgevende bebouwingscontext.

De aanvrager is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig perceel.

Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een bebouwingstoestand waarbij niet enkel de ruimtelijke draagkracht van het perceel maar ook deze van de omgeving wordt overschreden.
...

Na de hoorzitting van 15 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 februari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten door dit wegenisdossier in waterdoorlatende materialen. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van 17 woningen.

Gelet op de ligging binnen een stedelijke context kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De juridische aspecten

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

Ingevolge artikel 4.2.17 §2 VCRO dient de gemeenteraad enkel bij verkavelingsaanvragen eerst een besluit over de wegen te nemen alvorens over de vergunningsaanvraag kan beslist worden. Voorliggende aanvraag betreft een stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag voor het bouwen van 17 woningen werd op 15 september 2015 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Op 28 september 2015 keurde de gemeenteraad van Haaltert de wegenis goed; op 29 september 2015 werd de aanvraag voor het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij een woonerf Ninoofsesteenweg goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

Onderzocht dient te worden of onderhavige stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend zonder voorafgaandelijke verkavelingsvergunning.

De Codex geeft de definitie van verkavelen als volgt in art.4.1.1.14°:

...

Een verkaveling moet aangevraagd worden telkens men beoogt een perceel in meerdere loten op te delen ten einde deze te bestemmen voor bewoning.

De verkavelingsvergunningsplicht wordt in de Codex vermeld onder Art.4.2.15.§1:

...

Dit artikel is bijgevolg enkel van toepassing op onbebouwde percelen. Eens de percelen bebouwd zijn kunnen ze evenwel zonder verkavelingsvergunning opgedeeld worden.

*Volgens het decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid (B.S. 9/8/2010 - reparatiedecreet), wordt in artikel 8 gesteld dat: ...
De verkoop van woningen op plan is bijgevolg thans toegestaan.*

In het arrest van 22 april 2014 (A/2014/0306) verwijst de Raad voor Vergunningsbetwistingen naar artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft. Daaruit blijkt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist zou zijn indien het gaat om onbebouwde kavels en er eerst woningen worden opgericht.

In voorliggend geval is er geen reden voorhanden om aan te nemen dat het project niet als groepswooningbouw zou gerealiseerd worden. De woningen zijn fysisch met elkaar verbonden en zullen een gemeenschappelijke werf hebben.

Een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning -waarvan de meerwaarde beperkt zou zijn -zeker voor de derde- is dan ook niet nodig.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Voorliggend project beoogt het bouwen van 17 woningen.

Gelet op de samenhang van voorliggend dossier en het beroep inzake de vergunning voor het aanleggen van wegen-, rioleringswerken en kunstwerken bij het woonerf Ninoofsesteenweg, worden deze gezamenlijk beoordeeld. Bovendien kan het dossier voor de 17 woningen niet zonder meer losgekoppeld worden van het dossier inzake de wegenis bij deze woningen.

Volgens de beschrijvende nota bij het dossier van de 17 woningen is de bouwheer momenteel in overleg met de buur links om op termijn een bouwaanvraag in te dienen voor een meergezinswoning over 2 percelen langs de Ninoofsesteenweg.

Deze aanvraag kan evenwel los van de latere ontwikkelingen beoordeeld worden.

Het eigendom is gelegen aan de rand van de kern van Denderhoutem. De bestemming van de omgevende kavels ligt vast en bestaat uit een klassieke lintbebouwing langs de Ninoofsesteenweg. Enkel het voorliggende terrein (met een voormalige feestzaal) en het linksaanpalend perceel waar een schrijnwerkerij is gevestigd zijn atypisch in de rij en worden veel dieper bebouwd.

Gelet op de ligging in woongebied en de omliggende bebouwde omgeving kan een zekere verdichting op dit terrein zeker aanvaard worden.

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

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

De aanvrager legde tijdens de beroepsprocedure een beperkt aangepast plan neer waaruit duidelijk blijkt dat de carport links ook bij het perceel van de woning links van blok B hoort. Op de beperkt aangepaste plannen werd de perceelsgrens duidelijk aangeduid en werd een inkomdeur voorzien in de zijgevel van de woning zodat deze rechtstreeks toegang heeft tot de carport. In plaats van 86,25m² heeft het perceel een oppervlakte van 112,97m².

Het voorgestelde bebouwingspatroon wijkt af van het omliggende bezettingspatroon dat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door gekoppelde en vrijstaande lintbebouwing.

De nieuwe woningen worden voorzien langs een nieuw aan te leggen (doodlopende) insteekweg die dwars aansluit op de Ninoofsesteenweg. Het terrein is ongeveer 2014m² groot, het inbrengen van 17 woningen op deze locatie resulteert in een bezetting van 84 woningen/ hectare.

Een dergelijke bezettingsgraad kan in een dergelijke omgeving aanvaard worden nu ze gepaard gaat met een vernieuwende woonvorm die een ruimtelijke behoefte weet te dekken. Deze bezettingsgraad middelt met de omliggende percelen uit tot een aanvaardbare gemiddelde dichtheid.

Met betrekking tot het openbaar groen verwijst de aanvrager terecht naar het overleg dat deze pleegde met de gemeente, waarin aangedrongen werd dit te beperken.

De voorgestelde ontwikkeling van een terrein die voor de 17 woningen resulteert in kavels tussen 113m² en 220m², zorgt voor een gevarieerd en kwalitatief woonaanbod, dat het bestaand woonaanbod aanvult.

De densiteit/bebouwingsdichtheid op de site is niet te groot.

De voorgestelde achtertuinten zijn gelet op de specifieke situatie voldoende ruim. Ze bieden een voldoende buitenruimte voor de wooneenheden. De eventuele inkijk om aanpalende percelen is niet van die aard dat deze resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. Daarenboven kan inkijk op andere activiteiten dan wonen bezwaarlijk gelijkgesteld worden als inkijk naar andere woonvertrekken.

Bij een vorige aanvraag waren er voor dit project en voor het wegenisdossier technische opmerkingen waardoor het project in die vorm niet vergunbaar was. Huidige aanvraag heeft deze opmerkingen opgelost (inzake brandpreventie en inzake parkeren).

Voorliggend ontwerp resulteert niet in een aantasting van de bestaande woonkwaliteit van de omgevende kavels en kan aanvaard worden als vernieuwende ontwikkeling van deze plek. Het ingediende bezwaar dient dan ook als ongegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig perceel.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geconcludeerd dat voorliggende aanvraag kadert binnen een goede, duurzame, en ruimtezuinige ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de tijdens de procedure ingediende beperkt aangepaste plannen 3 en 4 en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit 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 – Belang van de Verzoekende Partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“..."

8. Verzoeker heeft in toepassing van art. 4.8.11 § 1, 1ste lid, 3° VCRO een actueel, persoonlijk en wettig belang om onderhavig beroep in te dienen.

De Raad kan uit het ganse verzoekschrift, ook uit het deel dat handelt over de middelen, gegevens putten die aantonen dat verzoeker hinder ondervindt ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing (RvVB A/2013/0551, 24 september 2013). Verzoeker zal daarom hierna bij het bespreken van de middelen de hinder en het nadeel aanduiden die hij ondervindt ingevolge de vergunningsbeslissing. Hij wijst nu reeds op het volgende.

9. Verzoeker baat een schrijnwerkerij uit in de hangar op zijn perceel. Hij benadrukt dat dit op geheel rechtmatige wijze gebeurt. De gebouwen op zijn perceel worden geacht vergund te zijn. Zij zijn reeds op het perceel aanwezig van voor 1962. In die omstandigheden geldt een onweerlegbaar vermoeden van vergunning.

De uitbating van een schrijnwerkerij brengt onvermijdelijk lawaai met zich mee.

De vergunning betreffende het oprichten van 17 woningen kadert in het groter project waarbij het gaat om de aanleg van een woonerf. De woningen aangeduid in 'blok C' grenzen aan de hangar van verzoeker. Deze woningen zullen vaststaand hinder ondervinden van de toegelaten bedrijfsactiviteit van verzoeker. De bedrijfsactiviteit van verzoeker zal onvermijdelijk onder druk komen te staan ingevolge de verwachtingen die de

bewoners van deze woningen hebben op het vlak van hun gebruiksgenot en hun privacy. Een aantal woningen zal inderdaad rechtstreeks grenzen aan het werkhuis van verzoeker waarin grote machines gebruikt worden die lawaai (en bijhorende trillingen) veroorzaken.

In het pand vooraan op het perceel van verzoeker bevindt zich een handelspand. Uiteraard is parkeergelegenheid in de onmiddellijke omgeving van groot belang voor (onder andere) het cliënteel van de handelszaak uitgebaat in dat handelspand.

In het project is er een manifest tekort aan parkeergelegenheid. Het gevolg is dat de bewoners (en de bezoekers) van de 17 woningen genoodzaakt zullen zijn te parkeren langs de Ninoofsesteenweg. Het gevolg is dat de parkeergelegenheid waarover verzoeker thans beschikt in functie van de uitbating, zal verdwijnen, minstens erg beperkt zal worden. Ook dit zal zijn handelszaak in het gedrang brengen.

*Verzoeker zal aldus vaststaand hinder lijden ingevolge het voorwerp van de bestreden vergunningsbeslissing. Het belang van het aanpalend perceel, eigendom van verzoeker, wordt door de bestreden beslissing in het gedrang gebracht en miskend.
...*

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij betwist dit belang:

“ ...

Het verzoekschrift van verzoekende partij is onontvankelijk. Verzoekende partij slaagt er niet in om het rechtens vereiste belang conform Art. 4.8.11, §1, 3° VCRO aannemelijk te maken en wel om volgende redenen:

- Verzoekende partij stelt vooreerst dat “de woningen vaststaand hinder zullen ondervinden van de toegelaten bedrijfsactiviteit van verzoeker”. Dit betreft geen hinder, noch nadelen die hun oorzaak vinden in het bestreden Deputatiebesluit dd. 4 februari 2016 en het vergunde project van tussenkomende partij.*

- Ook de bewering dat “de bedrijfsactiviteit van verzoeker onvermijdelijk onder druk zal komen te staan ingevolge de verwachtingen die de bewoners van de woningen hebben op vlak van hun gebruiksgenot en hun privacy”, maakt een louter affirmatieve bevestiging uit van het belang van verzoekende partij, zonder enige specificatie van de aard, de omvang en het rechtstreekse of onrechtstreekse karakter van de persoonlijk door hem geleden hinder ten gevolge van het vergunningsbesluit (zie o.a.: RvVB 14 april 2015, nr. A/2015/0237). Daarenboven hangen deze nadelen samen met de bedrijfsactiviteit van verzoekende partij en volgen deze geenszins uit het project van De Pennelekker.*

- Daarenboven kan er zeker geen sprake zijn van een schending van de privacy. Hoewel de woningen type C grenzen aan de zijde van het perceel waarop verzoekende partij zijn bedrijfsactiviteit oefent, spelen hier zeker geen privacy-aspecten mee. Hier bevindt zich immers de loods (zonder ramen) van verzoekende partij:*

...

Tussenkomende partij voorziet daarenboven groenschermen op de terrassen van woningen type C.

De bewering dat “de parkeergelegenheid waarover verzoeker thans beschikt in functie van de uitbating, zal verdwijnen, minstens erg beperkt zal worden”, slaat eveneens kant, noch wal. De Pennelekker voorziet aan elke woning een parkeergelegenheid (garage of carport). Daarenboven is er voorzien in 8 bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers. Tussenkomen partij wenst te benadrukken dat het desbetreffende terrein ook in het verleden reeds haar privéterrein was. Verzoekende partij kon toen ook geen parkeergelegenheid ontfangen aan het desbetreffende perceel. Ook deze “vermeende hinder” vindt derhalve niet haar oorsprong in het bestreden besluit.

Tenslotte betreft de bedrijfsactiviteit van verzoekende partij een schrijnwerkerij, die wordt uitgebaat in de vorm van een éénmanszaak. I.t.t. andere bedrijven of winkelgelegenheden betreft het dus zeker geen activiteit waar de cliënten in grote getalen zomaar binnen en buiten kunnen lopen. De parkingnoodzaak van het bedrijf van verzoekende partij is m.a.w. slechts zeer beperkt.

...

4.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

2. Tussenkomen partij blijft volharden in haar onjuiste stelling dat verzoeker niet het vereiste belang zou hebben. Uit het verzoek tot vernietiging blijkt nog nochtans wel degelijk de hinder en de nadelen die verzoeker dreigt te ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De beweringen van tussenkomen partij miskennen de inhoud van het verzoek tot vernietiging.

Verzoeker neemt er akte van dat verwerende partij geen opmerkingen formuleert inzake de ontvankelijkheid.

Verzoeker bevestigt integraal zijn argumentatie zoals uiteengezet in zijn verzoek tot vernietiging.

3. Verzoeker heeft er uitdrukkelijk op gewezen dat de bedrijfsactiviteit van verzoeker onder druk zal komen te staan ingevolge de verwachtingen die de bewoners van de woningen hebben op het vlak van hun gebruiksgenot en privacy. Verzoeker heeft dit nog verder verduidelijkt en heeft zo onder meer gewezen op de slaapkamers van de woning in blok C die onmiddellijk grenzen aan zijn hangar.

De hinder en de nadelen volgen uiteraard niet uit de bedrijfsactiviteit op zich doch wel uit het feit dat woningen (met een zeer grote dichtheid) zouden worden opgericht op het perceel dat onmiddellijk grenst aan de hangar van verzoeker waarin de machines staan. De uitbating van een schrijnwerkerij – die geheel rechtmatig gebeurt – brengt onvermijdelijk lawaai met zich mee. Het gaat dus wel degelijk om het project van tussenkomen partij dat de bestaande ruimtelijke ordening verstoort. Bij het beoordelen van de aanvraag (en dus bij het onderzoek naar de hinder en de nadelen) is de bestaande onmiddellijke omgeving precies het relevante toetsingscriterium.

4. De overweging van tussenkomen partij dat de parkingnoodzaak van verzoeker slechts beperkt zou zijn, is onjuist.

Bovendien bevindt zich in het pand vooraan op het perceel van verzoeker een handelspand dat wordt verhuurd aan een andere handelaar. Uiteraard is parkeergelegenheid in de

onmiddellijke omgeving van groot belang voor (onder andere) het cliënteel van deze handelszaak uitgebaat in dat handelspand.

Verzoeker heeft nooit voorgehouden dat hij voordien parkeergelegenheid had op het privéterrein van tussenkomende partij. Het gaat erom dat de bewoners en de bezoekers van de woningen gelegen in het nieuwe woonerf zich zullen parkeren langsheen de Ninoofsesteenweg. Het is op die manier dat de bestaande parkeermogelijkheden onder druk worden gezet.

Het gevolg van het voorwerp van de aanvraag is dat de parkeergelegenheid waarover verzoeker thans beschikt in functie van de uitbating en waarover de handelszaak beschikt die wordt uitgebaat vooraan in de handelsruimte, zal verdwijnen, minstens erg beperkt zal worden. Ook dit zal de handelszaken en zijn mogelijkheden om zijn handelsruimte vooraan te verhuren, in het gedrang brengen.

...

5.

De tussenkomende partij voegt nog toe:

“ ...

Verzoekende partij stelt nogmaals dat de geplande woningen uit de bestreden beslissing net hinder zullen ondervinden van de activiteiten van de schrijnwerkerij van verzoeker, en niet omgekeerd. Hij verwacht zelf geen hinder van de aangevraagde woningen. Dit betreft geen hinder, noch nadelen die hun oorzaak vinden in het bestreden Deputatiebesluit dd. 4 februari 2016 en het vergunde project van tussenkomende partij.

Hinder en nadelen die worden opgesomd, maar hun oorzaak niet lijken te vinden in de bestreden beslissing kunnen een verzoekende partij niet het vereiste belang verschaffen. (zie o.a.: RvVb 1 april 2014, nr. RvVb/A/2014/249.)

Er wordt daarentegen geen beschrijving gegeven van de concrete hinder die verzoekende partij zelf zal ondervinden van de geplande bouwwerken.

Ook de beweerde vermindering van parkeerplaatsen wordt niet aangetoond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende aannemelijk maakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft en tegelijk zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en de hinder of de nadelen die zij ondergaat of dreigt te ondergaan. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang bij hun vordering.

2.

De verzoekende partij baat een schrijnwerkerij uit aan de linkerzijde van de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De woningen van bouwtype C worden ingeplant tot op deze perceelsgrens.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad kan hierbij het gehele verzoekschrift betrekken, waaronder het vijfde middel waarin de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing niet afdoende rekening houdt met de aanwezigheid van de schrijnwerkerij van de verzoekende partij in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De bewering van de tussenkomende partij dat de nadelen die de verzoekende partij stelt te ondervinden samenhangen met haar bedrijfsactiviteit en niet zouden voortvloeien uit de realisatie van de bestreden vergunning, kan niet gevolgd worden. De aard en de omvang van de hinder en de nadelen die de verzoekende partij aanvoert, zijn voldoende precies en duidelijk. Het bestaan van een rechtstreeks dan wel onrechtstreeks causaal verband met de realisatie van de bestreden beslissing valt evenmin te betwisten. De aangehaalde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen. Uit het dossier blijkt verder dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een derde middel de schending in van artikel 4.2.15, §1 VCRO, van het rechtszekerheidsbeginsel, van het gelijkheidsbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de motiveringsplicht. Zij licht toe:

“ ...

14. De aanvrager heeft de bedoeling om haar percelen in verschillende kavels op te splitsen. Op de plannen worden immers de verschillende kavels getekend en worden verschillende afmetingen en oppervlaktes aangeduid. Er zouden 17 woningen opgericht worden. Het uitvoeren van wegeniswerken om een woonerf in te richten kadert eveneens in dit opzet.

Niettemin heeft de aanvrager ervoor geopteerd om gebruik te maken van de rechtsfiguur ‘collectieve stedenbouwkundige vergunning’ en wordt er op die manier getracht te ontsnappen aan de verkavelingvergunningsplicht.

In het arrest van 22 april 2014 (A/2014/0306) verwijst de Raad voor Vergunningsbetwistingen naar artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft.

Daaruit blijkt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist zou zijn indien het gaat om onbebouwde kavels en er eerst woningen worden opgericht.

In de bestreden beslissing wordt naar dit arrest verwezen. Er wordt aanvaard dat het project als groepswoning kan worden gerealiseerd. De woningen zullen fysisch met elkaar worden verbonden en zullen een gemeenschappelijke werf hebben. Een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning zou dus niet nodig zijn, aldus de Deputatie.

15. Met de bestreden beslissing worden de wettelijke bepalingen inzake de verkavelingsplicht geschonden.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, kunnen namelijk niet zonder meer beschouwd worden als 'onbebouwde kavels'. De percelen in kwestie waren wel degelijk bebouwd doch in het kader van het geplande groter project zullen de gebouwen worden afgebroken. Het afbraakdossier werd reeds goedgekeurd. Het gaat evenmin om bebouwde percelen die worden opgedeeld en waarbij de bebouwing zou behouden blijven.

Aan de wettelijke voorwaarde om zonder voorafgaandelijke verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen, is in casu niet voldaan.

De motivering in de bestreden beslissing is bovendien feitelijk onjuist. De Deputatie verwijst naar het onbebouwd karakter van de kavels terwijl dit feitelijk gezien niet correct is.

16. Verzoeker meent dat door de vermelde interpretatieve bepaling (artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012) er een schending van het gelijkheidsbeginsel wordt gecreëerd.

Het resultaat voor verzoeker als omwonende blijft hetzelfde, met of zonder verkavelingsvergunning: hij wordt geconfronteerd met een verkaveling van een naastgelegen perceel met daarop een woonerf met woningen en/of appartementen. Door voor te staan dat deze toestand kan worden gecreëerd zonder een verkavelingsvergunning worden er hem waarborgen ontnomen nu de eigen finaliteit van de procedure tot het bekomen verkavelingsvergunning wordt omzeild.

De verkavelingsvergunning is precies een ruimtelijk ordeningsinstrument waarmee de goede ruimtelijke ordening wordt veilig gesteld, niet alleen ter bescherming van de kaveleigenaars en de kandidaat-kopers, maar ook van omwonenden zoals de bezwaarindiener. Dit raakt aan de openbare orde.

Met de bestreden beslissing wordt de aanvrager van de vergunning vrijgesteld van de voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht. Hierdoor wordt door de Deputatie gehandeld in strijd met het gelijksbeginsel.

Desbetreffend wordt door verzoeker verzocht om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof. Een onbebouwd perceel dat wordt verkaveld in verschillende percelen waarop eerst woningen worden opgericht met het oog op verkoop op plan zou een handeling zijn die vrijgesteld is van een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning terwijl een onbebouwd perceel dat wordt verkaveld in verschillende percelen in toepassing van art. 4.2.15 § 1 VCRO een vergunningsplichtige handeling is. Het feit of de aanvrager al dan niet tot doel heeft over te gaan tot verkoop van woningen op plan, is geen gerechtvaardigd onderscheid om hem al dan niet vrij te stellen van een voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht.

17. Hoewel de aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning niet opnieuw werd ingediend, blijkt het wel nog steeds de bedoeling te zijn van de aanvrager om op het vooraan gelegen perceel een meergezinswoning op te richten.

17.1. In de aanvraag inzake de vergunning betreffende de 17 woningen, wordt vermeld dat deze aanvraag deel uitmaakt van een groter geheel. In de toekomst zal er namelijk een dossier worden ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning vooraan van het terrein. Dit wordt ook bevestigd in de beschrijvende nota. Bovendien wordt op de plannen gevoegd bij de aanvraag bij de tekening van de 8 parkeerplaatsen voorzien voor de bezoekers, de melding aangebracht dat deze worden ingericht in afwachting van het op termijn in te dienen project A. Nergens in het aanvraagdossier wordt verduidelijkt wat project A zou inhouden. Meer dan dat het gaat om de bouw van een meergezinswoning weet de verzoeker niet.

In hoofde van verzoeker wordt er aldus rechtsonzekerheid gecreëerd die precies in de hand wordt gewerkt door de rechtsfiguur van de 'collectieve vergunning'. Door toe te staan dat er geen verkavelingsvergunning dient te worden aangevraagd voor de betrokken percelen, blijft het inderdaad gissen naar hoe het vooraan gelegen perceel later nog ontwikkeld zou worden. De aanvraag toestaan impliceert aldus een schending van het recht op rechtszekerheid van de verzoeker.

Door middel van een verkavelingsvergunning kunnen er voorschriften worden opgelegd (onder meer met betrekking tot het vooraan gelegen perceel en de bestemming ervan) om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, hetgeen uiteraard in het belang van verzoeker als omwonende zou zijn. Dit wordt door de aanvrager omzeild door gebruik te maken van de rechtsfiguur van de collectieve vergunning.

In plaats van aan verzoeker de nodige rechtszekerheid te verschaffen, wordt in de bestreden beslissing niet geantwoord op deze argumentatie. De beslissing is om de vermelde redenen dan ook in strijd met de motiveringsplicht, het algemeen beginsel van zorgvuldigheid en het rechtszekerheidsbeginsel.

17.2. Door mee te gaan in het opzet van de aanvrager en dus toe te staan dat er gebruik (lees: misbruik) kan worden gemaakt van de rechtsfiguur van de 'collectieve vergunning', wordt door de bestreden beslissing regelrecht gehandeld in strijd met hetgeen mag worden verwacht van een zorgvuldig handelende overheid. Ten andere wordt door dergelijke handelwijze het vermoeden van enige partijdigheid aangewakkerd. De belangen van verzoeker als omwonende worden klaarblijkelijk ondergeschikt aan deze van de aanvrager.

17.3. In het advies van Gecoro wordt uitdrukkelijk verwezen naar het 'toekomstig project' en naar de vereiste om dit samen met het huidig project te beoordelen. Gecoro adviseert om de voorwaarden inzake de parkeerverordening en de vereisten van voldoende collectief groen reeds af te toetsen met het toekomstig project om reden dat dit laatste hoogstwaarschijnlijk niet meer ter advies zal worden voorgelegd aan Gecoro.

Door de vergunning toe te staan wordt meegewerkt aan het opzet van de aanvrager waarbij bij het 'toekomstig project' de Gecoro als adviesraad buiten spel wordt gezet. Dit getuigt allesbehalve van hetgeen mag verwacht worden van een zorgvuldig handelende overheid.

18. Hoe dan ook, absoluut ondergeschikt en enkel volledigheidshalve, had verzoeker in het kader van zijn beroep bij de Deputatie opgemerkt dat de thans gevraagde vergunningen enkel kunnen worden toegestaan onder de strikte voorwaarde dat de op te

richten woningen en appartementen eerst volledig opgericht dienen te zijn alvorens zij te koop, te huur,... kunnen worden aangeboden. Zo deze voorwaarde niet zou worden opgelegd, kan er zelfs geen discussie meer over bestaan dat de verplichting geldt tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning.

In de bestreden beslissing wordt op deze ondergeschikte vraag van verzoeker niet ingegaan. Hierdoor wordt de vraag naar rechtszekerheid in hoofde van verzoeker geschonden. Indien het toch de logica zelve is dat er pas tot verkoop kan worden overgegaan zodra de bebouwing winddicht is, zou het van een zorgvuldig overheidshandelen getuigen dit uitdrukkelijk als voorwaarde op te nemen in de vergunning. Opnieuw wordt bevestigd dat verzoeker terecht aandringt op de specifieke bescherming die geboden wordt door de procedure verbonden aan het verlenen van een verkavelingsvergunning.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoeker stelt dat er voorafgaandelijk een verkavelingsvergunningsplicht op de aanvrager rust.

In de bestreden beslissing werd dit argument reeds ontmoet (stuk 16, p. 7-8):

...

Het is intussen vaste rechtspraak van Uw Raad dat er geen verkavelingsvergunning nodig is indien niet eerst tot verkoop van de loten wordt overgegaan.

De prejudiciële vraag waarop door verzoeker wordt aangedrongen is kennelijk overbodig, aangezien het hier gaat om groepswoningbouw, waarbij de fysieke verbondenheid van de woningen en de gemeenschappelijke werf primeren, reden waarom de kavels niet vooraf kunnen worden afgesplitst. Dit zou immers het concept groepswoningbouw onmogelijk maken.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt toe:

“ ...

III.3.1. Eerste onderdeel

a. weergave

53.

In het eerste onderdeel van het derde middel voert verzoekende partij een schending aan van de wettelijke bepalingen inzake de verkavelingsvergunningsplicht uit Art. 4.2.15, §1 VCRO, daar in casu onterecht gebruik zou gemaakt zijn van het principe van de groepswoningbouw en de Pennelekker VOF derhalve enkel een stedenbouwkundige vergunning – en geen verkavelingsvergunning – heeft aangevraagd.

...

b. weerlegging

54.

Het eerste onderdeel van het derde middel is manifest ongegrond. Tussenkomende partij heeft terecht gebruik gemaakt van de rechtsfiguur van de “collectieve stedenbouwkundige vergunning” voor groepswoningbouw.

55.

Art. 4.2.15, §1 VCRO bepaalt:

...

Art. 4.1.1.14° VCRO definieert verkavelen als:

...

56.

Indien op een perceel één of meer woningen of constructies die voor bewoning gebruikt kunnen worden gebruikt, worden opgericht alvorens deze woningen vervreemd worden is geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.

Dit wordt vooreerst bevestigd in de parlementaire voorbereiding bij Art. 20 van het Decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (zie: Parl. St. VI. P. 2011-2012, stuk 1494, nr. 1, 5 en 6.):

...

Ook Uw Raad heeft het principe van de groepswoningbouw reeds meermaals bevestigd conform bovenstaande interpretatie (zie o.a.: RvVb 22 april 2014, A/2014/0306 en RvVb 22 oktober 2013, A/2013/620.)

57.

Zoals zowel de PSA, als de Deputatie terecht stelden is in casu sprake van groepswoningbouw, waarvoor VOF De Pennelekker een collectieve stedenbouwkundige vergunning aanvraagt.

VOF De Pennelekker zal de 17 woningen immers eerst oprichten en pas erna deze woningen vervreemden. Dat de bestaande gebouwen op het perceel eerst afgebroken moeten worden, doet – i.t.t. wat verzoekende partij lijkt voor te houden – geen afbreuk aan het gegeven dat de 17 nieuwe woningen opgericht kunnen worden d.m.v. een collectieve stedenbouwkundige vergunning. Er is wel degelijk voldaan aan de wettelijke voorwaarden om tot groepswoningbouw over te gaan. Noch Art. 4.2.15, §1 VCRO, noch Art. 4.1.1, 14° VCRO leggen tussenkomende partij in casu een verkavelingsvergunningsplicht op.

III.3.2. Tweede onderdeel

a. weergave

58.

In het tweede onderdeel van het derde middel blijkt dat verzoekende partij van mening is dat door de huidige interpretatie van Art. 4.2.15, §1 VCRO en Art. 4.1.1, 14° VCRO een schending van het gelijkheidsbeginsel wordt gecreëerd. Verzoekende partij verzoekt Uw Raad om hieromtrent een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

b. weerlegging

59.

Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het gelijkheidsbeginsel in casu geschonden wordt.

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat (zie o.a.: RvVb 30 april 2013, nr. A/2013/0179.)

60.

In casu is er vooreerst duidelijk sprake van twee onderscheiden – en ongelijke – gevallen:

- 1.) de verkoop van onbebouwde loten. Hiervoor is een verkavelingsvergunning vereist.
- 2.) de verkoop van bebouwde loten. Hiervoor is enkel een stedenbouwkundige verkavelingsvergunning vereist.

Enkel om deze reden alleen al kan er in onderhavige zaak geen schending van het gelijkheidsbeginsel voorliggen.

Verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat er in huidige zaak twee gelijke situaties in het gedrang zijn.

61.

In het onwaarschijnlijke geval dat bovenstaande gevallen in rechte en feite gelijk zouden zijn, quod certissime non, kan het onderscheid in behandeling objectief en redelijk verantwoord worden.

Voor onbebouwde loten is een verkavelingsvergunning vereist om de latere kopers van de onbebouwde percelen zekerheid te verschaffen m.b.t. de bebouwbaarheid van het kavel. Deze “zekerheid” is vanzelfsprekend niet meer nodig indien een koper een kavel koopt met daarop een reeds – conform een verleende stedenbouwkundige vergunning – opgerichte woning.

Daarenboven leveren zowel de verkavelingsvergunning, als de collectieve stedenbouwkundige vergunning waarborgen in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

62.

Door te aanvaarden dat VOF De Pennelekker haar project kan realiseren d.m.v. een collectieve stedenbouwkundige vergunning i.p.v. een verkavelingsvergunning maakte de Deputatie een wetsconforme interpretatie van de rechtsfiguur van de groepswoningbouw en van Art. 4.2.15, §1 VCRO en Art. 4.1.1, 14° VCRO. De voornoemde parlementaire voorbereiding stelt immers expliciet:

...

Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet met goed gevolg contra legem kunnen ingeroepen worden (zie o.a.: RvVb 15 oktober 2013, nr. A/2013/0603 en RvVb 16 april 2013, nr. A/2013/0148.)

Door het gelijkheidsbeginsel in te roepen tegen het Deputatiebesluit dd. 4 februari 2016, terwijl de Deputatie op legale wijze moest beslissen dat er in casu geen verkavelingsvergunningsplicht was, tracht verzoekende partij beroep te doen op de eventuele schending van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur contra legem.

Daar deze beginselen nooit contra legem kunnen gelden is het tweede onderdeel van het derde middel manifest ongegrond.

III.3.3. Derde onderdeel

a. weergave

63.

In het derde onderdeel van het derde middel voert verzoekende partij een schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel. Door de aanvraag van een collectieve stedenbouwkundige vergunning toe te staan, zou het recht op rechtszekerheid van verzoekende partij geschonden zijn, eens te meer daar het de bedoeling is dat in de

toekomst een meergezinswoning zal opgericht worden op het vooraan gelegen perceel, waar thans de parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien zijn.

Verzoekende partij benadrukt dat de rechtsfiguur van de verkavelingsvergunning gebruikt had moeten worden om hem zo de nodige waarborgen in het kader van de goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen.

b. weerlegging

64.

Wederom zoekt verzoekende partij spijkers op laag water. De meergezinswoning maakte geen deel meer uit van de nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van VOF De Pennelekker. De meergezinswoning moest immers geschrapt worden om te kunnen voldoen aan het aantal vereiste parkeerplaatsen voor bezoekers.

De meergezinswoning maakt geen deel meer uit van het project van tussenkomende partij. Zowel uit de aanvraag van tussenkomende partij, als uit het Deputatiebesluit blijkt overvloedig dat op het vooraan gelegen perceel bezoekersparkeerplaatsen zullen voorzien worden. De stelling van verzoekende partij dat “het gissen blijft naar hoe het vooraan gelegen perceel later nog ontwikkeld zou worden”, slaat derhalve kant, noch wal.

65.

Verzoekende partij maakt derhalve geenszins aannemelijk waarom in casu het rechtszekerheidsbeginsel geschonden zou zijn.

De heer Van Droogenbroeck lijkt uit het oog te verliezen dat ook n.a.v. de collectieve stedenbouwkundige vergunning waarborgen m.b.t. de goede ruimtelijke ordening kunnen opgelegd worden.

66.

Eens te meer roept verzoekende partij een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur contra legem – tegen de rechtsfiguur van de collectieve stedenbouwkundige vergunning en in strijd met Art. 4.2.15, §1 VCRO en Art. 4.1.1, 14° VCRO – in.

67.

Het derde onderdeel van het derde middel is eveneens ongegrond.

III.3.4. Vierde onderdeel

a. weergave

68.

Tenslotte verwijt verzoekende partij de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het motiveringsbeginsel om volgende redenen:

- door mee te gaan in de rechtsfiguur van de collectieve stedenbouwkundige vergunning;*
- door niet te antwoorden op de argumentatie van verzoekende partij m.b.t. de verkavelingsvergunningsplicht en de schending van het gelijkheids- en het rechtszekerheidsbeginsel.*
- door geen rekening te houden met het advies van de Gecoro waarbij verwezen wordt naar het “toekomstige project”.*
- door niet de door verzoekende partij gevraagde stedenbouwkundige voorwaarde op te leggen.*

b. weerlegging

69.

Ook het vierde onderdeel van het derde middel is ongegrond.

70.

Zoals hierboven reeds bleek is de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen terecht “meegegaan” in de figuur van de collectieve stedenbouwkundige vergunning (zie supra: randnummer 56.) Voor het project van De Pennelekker geldt immers geen verkavelingsvergunningsplicht.

Het gaat wederom niet op dat verzoekende partij algemene beginselen van behoorlijk bestuur – thans het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel – contra legem tracht in te roepen. De Deputatie heeft de correcte toepassing gemaakt van het principe van de groepswooningbouw.

71.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden heeft de Deputatie wel degelijk uitvoerig geantwoord op zijn argumenten m.b.t. de “vermeende” verkavelingsvergunningsplicht. Het bestreden vergunningsbesluit dd. 4 februari 2016 stelt immers uitdrukkelijk:

...

Tussenkomende partij wenst wel nog te benadrukken dat de Deputatie geenszins verplicht is om punt per punt te antwoorden op de beroepsargumenten van verzoekende partij. De Pennelekker herneemt in deze haar argumentatie onder randnummer 31.

72.

Vervolgens stelt verzoekende partij dat de Deputatie ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het verslag van de Gecoro, waarbij verwezen werd naar de vereiste om het “toekomstig project” – i.e. de meergezinswoning – samen met het huidige project te beoordelen.

Ook dit verwijt aan het adres van verwerende partij is manifest ongegrond. In de eerste plaats is het ondertussen duidelijk dat VOF De Pennelekker besloten heeft dat de meergezinswoning geen onderdeel meer uitmaakt van haar project. Op deze locatie worden nu immers parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

Daarenboven is de Deputatie niet verplicht om rekening te houden met het verslag van de Gecoro. Art. 4.7.23, §1 VCRO stelt enkel dat “de Deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.” Dit kadert uiteraard in het devolutief karakter van het administratief beroep bij de Deputatie: de Deputatie onderzoekt de aanvraag in haar volledigheid en beoordeelt deze opnieuw naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het College. (zie o.a.: RvVb 1 maart 2016, nr. RvVb/A/1516/0716.)

73.

Tenslotte verzocht verzoekende partij in zijn beroepschrift aan de Deputatie om de opgevraagde collectieve stedenbouwkundige vergunning enkel toe te staan onder de strikte voorwaarde “dat de op te richten woningen en appartementen eerst volledig opgericht dienen te zijn alvorens zij te koop, te huur, ... kunnen worden aangeboden”.

Daar de Deputatie zulke voorwaarde niet heeft opgelegd, zou zij volgens verzoekende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden hebben.

74.

In de eerste plaats herneemt tussenkomende partij haar uiteenzetting onder randnummer 31. Verwerende partij was niet verplicht om te antwoorden op alle argumenten van verzoekende partij.

75.

Anderzijds is het een evidentie dat de woningen eerst moeten zijn opgericht, alvorens zij vervreemd mogen worden. Indien VOF De Pennelekker zich hier niet aan houdt, miskent zij het principe van de collectieve stedenbouwkundige vergunning en handelt zij in strijd met de verkavelingsvergunningsplicht. Moest VOF De Pennelekker toch reeds een perceel verkopen, alvorens hierop een woning is opgericht, voert zij handelingen uit zonder de – in dat geval – vereiste verkavelingsvergunning, waardoor deze handelingen d.m.v. de handhavingssystemen uit de VCRO gehandhaafd kunnen worden. Het opleggen van een voorwaarde is m.a.w. niet vereist.

76.

Ten overvloede wenst tussenkomende partij nog te benadrukken dat, indien de Deputatie deze voorwaarde toch zou opgelegd hebben, dit een onwettige voorwaarde zou uitmaken. Artikel 4.2.19, §1 VCRO schrijft voor dat een vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Artikel 4.2.19, §1 VCRO koppelt hieraan evenwel volgende “voorwaarden”:

“Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO voegt hieraan toe:

*...
Stedenbouwkundige vergunningsvoorwaarden kennen derhalve een zeker finaliteit. Zij worden opgelegd om het aangevraagde aanvaardbaar te maken vanuit het beoordelingskader van de vergunning. Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningsverlenend bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, pg. 116, nr. 372). Dit is in casu niet het geval. De aanvraag is perfect vergunbaar. De vergunning is daarenboven perfect handhaafbaar op grond van de bepalingen uit de VCRO. Er is in casu m.a.w. geen enkele reden voorhanden om de door verzoekende partij gevraagde voorwaarde op te leggen. Sterker nog: deze voorwaarde zou een onwettige voorwaarde uitmaken, daar de Deputatie zich in dat geval schuldig zou gemaakt hebben aan machtsafwendings omdat d.m.v. de voormelde voorwaarde de finaliteit van de mogelijkheid om stedenbouwkundige vergunningsvoorwaarden op te leggen zou miskend worden.
...”*

4.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

13. Verzoeker volhardt in zijn middel dat met de bestreden beslissing de wettelijke bepalingen inzake de verkavelingsplicht worden geschonden.

Ten onrechte houdt de tussenkomende partij voor dat het feit dat de bestaande gebouwen eerst moeten worden afgebroken geen afbreuk zou doen aan de mogelijkheid om zich te beroepen op de rechtsfiguur van de ‘collectieve stedenbouwkundige vergunning’. Dit argument kent geen wettelijke grondslag. Het betreft al een interpretatieve bepaling zodat verzoeker terecht mag aandringen op een strikte toepassing ervan.

De motivering in de bestreden beslissing is bovendien feitelijk onjuist. De Deputatie verwijst naar het onbebouwd karakter van de kavels terwijl dit feitelijk gezien niet correct is.

14. Verzoeker meent dat door de vermelde interpretatieve bepaling (artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012) er een schending van het gelijkheidsbeginsel wordt gecreëerd.

...

Dat een stedenbouwkundige vergunning zou volstaan om reden dat deze bouwzekerheid biedt en een gedetailleerde plaatselijke ordening vastlegt, is in casu geen afdoende motivering. Voor verzoeker gaat het niet om de bouwzekerheid doch precies wel om de plaatselijke ordening die allesbehalve ‘gedetailleerd’ wordt vastgelegd. Verzoeker wijst op hetgeen hierna wordt uiteengezet inzake de ontwikkeling van het vooraan gelegen gedeelte van de percelen van de tussenkomende partij.

Met de bestreden beslissing wordt de aanvrager van de vergunning vrijgesteld van de voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht. Hierdoor wordt door de Deputatie gehandeld in strijd met het gelijksbeginsel.

...

14.2. Tussenkomende partij en verwerende partij betwisten dat er geen prejudiciële vraag zou gesteld moeten worden.

14.2.1. Volgens verwerende partij is deze overbodig omdat het om ‘groepswoningbouw’ zou gaan. Dit antwoord volstaat niet. Het gaat er precies om dat aan verzoeker waarborgen worden ontnomen om de eenvoudige reden dat het project als ‘groepswoningbouw’ – inzake deze kwalificatie wordt er geen afdoende motivering gegeven – zou moeten worden beschouwd.

In de bestreden beslissing wordt aanvaard dat het project als groepswoningbouw kan worden gerealiseerd om reden dat de fysisch met elkaar zullen worden verbonden en een gemeenschappelijke werf zullen hebben.

Verzoeker benadrukt dat er in het project geen collectieve groenvoorziening is. Dat de woning fysisch met elkaar worden verbonden en een ‘gemeenschappelijke werf’ zouden hebben – hetgeen niet wordt verduidelijkt in de bestreden beslissing – volstaat niet als motivering om het project als groepswoningbouw te beschouwen.

14.2.2 Tussenkomende partij houdt voor dat er sprake zou van twee onderscheiden gevallen namelijk verkoop van onbebouwde loten en verkoop van bebouwde loten zodat er geen sprake kunnen zijn van een schending van het gelijksbeginsel.

Deze argumentatie is juridisch niet correct, tussenkomende partij spreekt al onmiddellijk van ‘verkoop’ terwijl de ongelijkheid op een ander niveau dient beoordeeld te worden: het

gaat om gelijke gevallen in die zin dat het in beide situaties gaat om onbebouwde percelen die worden opgesplitst.

Beide situaties worden verschillend behandeld naargelang de gebouwen al dan niet voor de verkoop worden opgericht. Dit is geen gerechtvaardigd onderscheid om de gelijke situatie (dus een onbebouwd perceel dat wordt opgesplitst) verschillend (lees: ongelijk) te behandelen. Dit temeer in huidige zaak blijkt dat door de verschillende behandeling net waarborgen aan verzoeker worden ontnomen (onder meer in verband met de ontwikkeling van het vooraan gelegen deel). Aan verzoeker wordt dus geenszins de zelfde waarborgen van een goede ruimtelijke ordening verleend.

Het gaat niet om de toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur contra legem, het gaat om het gelijksbeginsel dat precies door het Grondwettelijk Hof wordt bewaakt.

15. Dat aan verzoeker de noodzakelijke waarborgen worden ontnomen, wordt in casu ook effectief duidelijk door de plannen van de tussenkomende partij om op het vooraan gelegen perceel een meergezinswoning op te richten.

15.1. De tussenkomende partij argumenteert in strijd met haar eigen aanvraagdossier de meergezinswoning zou zijn geschrapt. Verzoeker wijst op het volgende:

- in de aanvraag inzake de vergunning betreffende de 17 woningen, wordt vermeld dat deze aanvraag deel uitmaakt van een groter geheel.*
- In de beschrijvende nota wordt bevestigd dat in de toekomst er een dossier zal worden ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning vooraan van het terrein.*
- Op de plannen gevoegd bij de aanvraag bij de tekening van de 8 parkeerplaatsen voorzien voor de bezoekers, wordt de melding aangebracht dat deze worden ingericht in afwachting van het op termijn in te dienen project A.*

Bovendien werd op de hoorzitting van de Deputatie door de architect van tussenkomende partij verklaard dat het niet bedoeling zou zijn om onmiddellijk het project te organiseren op het vooraan gelegen perceel. Hierdoor werd nogmaals bevestigd dat het wel degelijk de bedoeling is om het project te realiseren doch dat enkel het tijdstip nog niet vast staat. Blijkbaar zijn er daarover al gesprekken aan de gang met de buur links van het terrein...

In hoofde van verzoeker wordt er aldus rechtsonzekerheid gecreëerd die precies in de hand wordt gewerkt door de rechtsfiguur van de 'collectieve vergunning'. Door toe te staan dat er geen verkavelingsvergunning dient te worden aangevraagd voor de betrokken percelen, blijft het inderdaad gissen naar hoe het vooraan gelegen perceel later nog ontwikkeld zou worden. De aanvraag toestaan impliceert aldus een schending van het recht op rechtszekerheid van de verzoeker.

Tussenkomende partij merkt op dat ook naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunning er waarborgen met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening kunnen worden opgelegd doch lijkt te vergeten dat dit in deze zaak niet aan de orde is. Op dit moment worden (zogezegd) 8 parkeerplaatsen vooraan voorzien zodat er uiteraard geen andere voorwaarden worden opgelegd met betrekking tot dit deel.

Dit terwijl door een verkavelingsvergunning er precies voorschriften kunnen worden opgelegd (onder meer met betrekking tot het vooraan gelegen perceel en de bestemming ervan) om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, hetgeen uiteraard in het belang

van verzoeker als omwonende zou zijn. Dit wordt door de aanvrager omzeild door gebruik te maken van de rechtsfiguur van de collectieve vergunning.

15.2. In plaats van aan verzoeker de nodige rechtszekerheid te verschaffen, wordt in de bestreden beslissing niet geantwoord op deze argumentatie. De beslissing is om de vermelde redenen dan ook in strijd met de motiveringsplicht, het algemeen beginsel van zorgvuldigheid en het rechtszekerheidsbeginsel.

Door eenvoudig te stellen dat een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning niet nodig zou zijn en dat de meerwaarde 'zeker voor derde' beperkt zou zijn, wordt er in de bestreden beslissing geenszins uitvoerig en afdoende geantwoord. Vooreerst wordt daarmee bevestigd dat de belangen van verzoeker als omwonende ondergeschikt worden verklaard aan deze van de aanvrager. Bovendien worden de vaststaande elementen die wijzen op de plannen van de tussenkommende partij voor het oprichten van een meergezinswoning, onbeantwoord gelaten en genegeerd. De overweging dat de tussenkommende partij zou besloten hebben dat de meergezinswoning geen deel meer uitmaakt van onderhavig project volstaat niet. Uit het aanvraagdossier blijkt immers vaststaand dat dit wel degelijk nog steeds de bedoeling is.

16. Dat aan verzoeker inderdaad de waarborgen worden ontnomen die hij wel zou hebben indien er een verkavelingsvergunning zou worden aangevraagd, wordt eveneens bevestigd door de adviezen die aangevraagd worden. Het feit dat de Deputatie niet verplicht rekening dient te houden met het advies van Gecoro neemt niet weg dat deze adviesinstantie waarborgen verleent en dat dit onder meer een invloed heeft op de motiveringsplicht die op het vergunningverlenend orgaan rust.

Gecoro adviseerde om de voorwaarden inzake de parkeerverordening en de vereisten van voldoende collectief groen reeds af te toetsen met het toekomstig project om reden dat dit laatste hoogstwaarschijnlijk niet meer ter advies zal worden voorgelegd aan Gecoro. Door de vergunning toe te staan wordt meegewerkt aan het opzet van de aanvrager waarbij bij het 'toekomstig project' de Gecoro als adviesraad wel degelijk buiten spel wordt gezet.

17. Indien het toch de logica zelf is dat er pas tot verkoop kan worden overgegaan zodra de bebouwing winddicht is, zou het van een zorgvuldig overheidshandelen getuigen uitdrukkelijk als voorwaarde op te nemen in de vergunning dat de vergunningen enkel kunnen worden toegestaan onder de strikte voorwaarde dat de op te richten woningen en appartementen eerst volledig opgericht dienen te zijn alvorens zij te koop, te huur,... kunnen worden aangeboden.

Dit zou geenszins een onwettige voorwaarde zou zijn. Zonder deze voorwaarde, zou het ontwerp immers helemaal niet vergunbaar zijn door de 'collectieve vergunning' doch dan zou – zelfs in de stelling van tussenkommende en verwerende partij – een verkavelingsvergunning noodzakelijk zijn. De stelling van tussenkommende partij bevestigt enkel dat verzoeker terecht aandringt op de specifieke bescherming die geboden wordt door de procedure verbonden aan het verlenen van een verkavelingsvergunning.

De verwijzing naar de handhavingsmechanismen uit de VCRO volstaat niet. Het vergunningverlenend orgaan dient op die wijze te handelen dat zoveel mogelijk dient voorkomen te worden dat een derde zich zal moeten beroepen op die mechanismen, minstens dat dit zo eenvoudig mogelijk wordt gemaakt door in de stedenbouwvergunning de voorwaarden duidelijk omschreven op te leggen.

...

5.

De tussenkomende partij voert nog aan:

“ ...

1.

Het eerste onderdeel van het derde middel is manifest ongegrond. Tussenkomende partij heeft terecht gebruik gemaakt van de rechtsfiguur van de “collectieve stedenbouwkundige vergunning” voor groepswoningbouw.

Met moet kijken naar het voorwerp van de aanvraag en daaruit blijkt dat de woningen eerst worden opgericht alvorens ze te verkopen.

In dat geval is geen verkavelingsvergunning vereist.

Verzoeker motiveert ook niet welke “waarborgen” hem worden ontnomen door het project te realiseren onder groepswoningbouw met een collectieve stedenbouwkundige vergunning, zonder verkavelingsvergunning.

2.

In de wederantwoordnota blijft verzoekende partij verzoeken om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Verzoekende partij maakt echter nog steeds niet aannemelijk dat het gelijkheidsbeginsel in casu geschonden wordt.

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat (zie o.a.: RvVb 30 april 2013, nr. A/2013/0179.)

In casu is er vooreerst duidelijk sprake van twee onderscheiden – en ongelijke – gevallen:

- 1.) de verkoop van onbebouwde loten. Hiervoor is een verkavelingsvergunning vereist.*
- 2.) de verkoop van bebouwde loten. Hiervoor is enkel een stedenbouwkundige verkavelingsvergunning vereist.*

Enkel om deze reden alleen al kan er in onderhavige zaak geen schending van het gelijkheidsbeginsel voorliggen.

Verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat er in huidige zaak twee gelijke situaties in het gedrang zijn.

3.

Voor onbebouwde loten is een verkavelingsvergunning vereist om de latere kopers van de onbebouwde percelen zekerheid te verschaffen m.b.t. de bebouwbaarheid van het kavel. Deze “zekerheid” is vanzelfsprekend niet meer nodig indien een koper een kavel koopt met daarop een reeds – conform een verleende stedenbouwkundige vergunning – opgerichte woning.

4.

Daarnaast dient benadrukt dat de meergezinswoning geen deel meer uitmaakt van de nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van VOF De Pennelekker. De

meergezinswoning moest immers geschrapt worden om te kunnen voldoen aan het aantal vereiste parkeerplaatsen voor bezoekers.

Verzoekende werpt enkel toekomstige hypothesen op.

Zowel uit de aanvraag van tussenkomende partij, als uit het Deputatiebesluit blijkt overvloedig dat op het vooraan gelegen perceel bezoekersparkeerplaatsen zullen voorzien worden.

Daarbij kan nogmaals gesteld worden dat het naastgelegen handelspand waarnaar verzoekende partij verwijst in het kader van de vermeende parkeerproblematiek al 3 jaar lang leeg staat.

5.

Tenslotte is het een evidentie dat de woningen eerst moeten zijn opgericht, alvorens zij vervreemd mogen worden. Indien VOF De Pennelekker zich hier niet aan houdt, miskent zij het principe van de collectieve stedenbouwkundige vergunning en handelt zij in strijd met de verkavelingsvergunningsplicht. Moest VOF De Pennelekker toch reeds een perceel verkopen, alvorens hierop een woning is opgericht, voert zij handelingen uit zonder de – in dat geval – vereiste verkavelingsvergunning, waardoor deze handelingen d.m.v. de handhavingsmechanismen uit de VCRO gehandhaafd kunnen worden. Het opleggen van een voorwaarde is m.a.w. niet vereist.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een derde middel leidt de verzoekende partij de onwettigheid van de bestreden beslissing af uit het ontbreken van een verkavelingsvergunning die de stedenbouwkundige vergunning die het voorwerp uitmaakt van onderhavige procedure voorafgaat. Volgens de verzoekende partij heeft de tussenkomende partij, door gebruik te maken van de “collectieve stedenbouwkundige vergunning”, getracht te ontsnappen aan de verkavelingsvergunningsplicht.

2.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

...”

Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert ‘verkavelen’ als:

“ ...

een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”

...”

De verkavelingsvergunning heeft immers een dubbel doel door enerzijds aan de koper van een kavel de zekerheid te bieden dat die ook effectief voor bebouwing in aanmerking komt en anderzijds door voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.

Zoals ook blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, zijn die verkavelingsvoorschriften reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de kavel. De verkavelingsvoorschriften strekken niet enkel tot de bescherming van de potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van omwonenden. Een stedenbouwkundige vergunning heeft een individuele draagwijdte, kan enkel voorwaarden bevatten en biedt niet de bescherming door reglementaire voorschriften.

2.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (hierna het decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken. Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“ ...

Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.

...”

De parlementaire voorbereidingen lichten de ontwerpbepaling van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 als volgt toe (*Parl. St.*, VI. P., 2011-12, nr. 1494/1, 5-6):

“ ...

Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavel zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel. Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Daarnaast bevat een stedenbouwkundige vergunning uiteraard eveneens gedetailleerde voorschriften die de goede plaatselijke ordening garanderen.

Door middel van onderhavige interpretatieve bepaling worden artikel 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1, eerste lid, van de VCRO uitgelegd in overeenstemming met de oorspronkelijke

bedoeling van de wetgever. Deze bepaling voegt op deze wijze geen nieuwe regel aan de rechtsorde toe. De genoemde artikelen worden geacht steeds op de door deze bepaling aangewezen wijze te zijn ingevuld.
...”

Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 is een interpretatieve bepaling die met terugwerkende kracht de betekenis decreteert die de verkavelingsvergunningsplicht wordt geacht altijd te hebben gehad. Het expliciteert dat het om onbebouwde kavels moet gaan en dat een verkavelingsvergunning niet nodig is als er op de kavels eerst woningen worden opgericht alvorens die kavels door middel van een van de opgesomde overdrachtsvormen worden aangeboden.

Uit de geciteerde parlementaire voorbereiding blijkt dat een woning ‘opgericht’ is zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 4.6.2, §1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is. Hebben de te koop aangeboden loten dit stadium van bebouwing bereikt, dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht niet.

3.1

Het project dat de verwerende partij met de bestreden beslissing vergunt, voorziet in de bouw van zeventien woningen. De 17 woningen worden opgesplitst in 3 groepen, zoals vermeld op de plannen als woningtype B, C en D. Woningtype B bestaat uit vijf eengezinswoningen, woningtype C bestaat uit 8 stapelwoningen en woningtype D bestaat uit vier eengezinswoningen.

3.2

Uit het voorgaande blijkt dat de verkavelingsvergunningsplicht, zoals uitgelegd door artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, niet geldt en een stedenbouwkundige vergunning volstaat indien de woningen eerst worden gebouwd alvorens ze worden vervreemd.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing met betrekking tot de verkavelingsvergunningsplicht dat artikel 4.2.15, §1 VCRO enkel van toepassing is op onbebouwde percelen en dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is wanneer het gaat om onbebouwde kavels waar er eerst woningen op worden opgericht. Zij stelt dat er *in casu* geen reden voorhanden is om aan te nemen dat het project niet als groepswoningbouw gerealiseerd zou worden aangezien de woningen fysisch met elkaar verbonden zijn en een gemeenschappelijke werf zullen hebben. De verwerende partij komt tot het besluit dat de meerwaarde van een voorafgaande verkavelingsvergunning beperkt is, zeker voor de verzoekende partij als derde, en dan ook niet nodig is.

De Raad dient echter vast te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de woningen “samen” opgericht worden, zonder evenwel uiteen te zetten of deze gezamenlijke oprichting van de woningen gebeurt vooraleer de woningen worden verkocht. Uit de stukken van het dossier blijkt evenmin dat het de bedoeling zou zijn om de woningen eerst te bouwen alvorens ze te verkopen. Er wordt niets uiteengezet over deze chronologie tussen bouwen en verkopen, die nochtans beslissend is voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht. Uit niets valt af te leiden dat de verwerende partij zich kon baseren op de chronologie die de aanvrager op het oog heeft om met kennis van zaken over de noodzaak van een voorafgaande verkavelingsvergunning te kunnen oordelen.

3.3

Met betrekking tot het verzoek van de verzoekende partij tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof aangaande de verkavelingsvergunningsplicht uit artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, wijst de Raad op artikel 26, §2, 2°, tweede alinea Bijz. W. GwH. In zoverre artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 een interpretatieve bepaling. De betekenis die wordt

gegeven, kon in de oorspronkelijke bepaling worden gelezen zodat er naar het oordeel van de Raad sprake is van een klaarblijkelijke niet-schending zodat de door de verzoekende partij gesuggereerde prejudiciële vraag dient niet voorgelegd te worden aan het Grondwettelijk Hof.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vierde en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.1

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële en formele motiveringsplicht. Zij zet uiteen:

“ ...

In de bestreden beslissing overweegt de Deputatie het volgende:

...

Deze motivering is feitelijk onjuist en gaat in tegen het administratief dossier.

De aanvrager is met de aanpassing van haar eerder dossier helemaal niet tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen die één van de redenen waren om de vergunning te weigeren. Nu niet alle opmerkingen verholpen zijn, diende de vergunning andermaal geweigerd te worden.

20. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt het volgende opgemerkt:

...

De motivering in het bestreden besluit is aldus feitelijk onjuist. De Deputatie negeert dat niet aan alle opmerkingen uit het vorig dossier werd voldaan, zoals dat uitdrukkelijk werd vastgesteld in het verslag. Gelet op de feitelijk onjuiste motivering, schendt de bestreden beslissing de materiële en de formele motiveringsplicht.

Dit temeer de Deputatie niet aanduidt op welke grond of op basis van welke stukken zou heeft geoordeeld dat zij zich niet zou kunnen aansluiten bij de overwegingen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. In de bestreden beslissing wordt er geen verduidelijking gegeven waarom in geheel tegenovergestelde zin zou kunnen worden beslist. Daardoor wordt eveneens art. 4.7.23 §1 VCRO geschonden.

...”

1.2

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoeker stelt dat de vaststelling van de deputatie dat de aanvrager enkele technische opmerkingen uit zijn vorige aanvraag heeft rechtgezet feitelijk onjuist is, en in strijd met het verslag van de PSA.

Dit is geenszins correct. Zowel in het verslag van de PSA als in de bestreden beslissing wordt er op gewezen dat er aan technische mankementen werd tegemoetgekomen sedert de vorige aanvraag. De deputatie vermeldt uitdrukkelijk dat dit de brandpreventie en het parkeren betreft. De PSA vermeldt daarnaast dat er nog stedenbouwkundige

mankementen zijn in het dossier. De deputatie motiveert waarom de vergunning toch kan worden verleend, maar dit maakt haar vaststelling dat de technische problemen werden rechtgezet niet onjuist.
...

1.3

De tussenkommende partij voegt hieraan toe:

“ ...

Eerste onderdeel

...

80.

Vooreerst moet tussenkommende partij vaststellend dat verzoekende partij geenszins aannemelijk maakt waarom de Deputatie de motiveringsplicht geschonden heeft. Verzoekende partij beperkt zich tot de vage bewering dat “de aanvrager met de aanpassing van haar eerder dossier helemaal niet is tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen die één van de redenen waren om de vergunning te weigeren.” Er wordt niet in concreto aangetoond over welke opmerkingen het dan wel zou gaan.

81.

Deze vaststelling klemmt voor tussenkommende partij eens te meer daar zij wel degelijk de nodige aanpassingen gedaan heeft. Dit bleek ook reeds uit de uitvoerige feitelijke uiteenzetting:

- *weglaten van de meergezinswoning. Deze werd vervangen door 8 parkeerplaatsen voor bezoekers. Ook tussen blokken C is nog een extra parkeerplaats voorzien.*
- *woning B1 werd in oppervlakte verkleind en anders ingericht. Op deze wijze werd de noodzakelijke straatbreedte voor de interventie van de brandweer gerealiseerd.*
- *ook woningtype C werd aangepast met het oog op de privacy en de regelgeving m.b.t. lichten en zichten.*
- *bij woningtype D werden de garages vervangen door carports.*

82.

Het eerste onderdeel van het vierde middel is ongegrond. De motivering van de Deputatie is wel degelijk feitelijk correct. Aan verwerende partij kan geen motiveringsgebrek verweten worden.

Tweede onderdeel

...

84.

Zoals hierboven onder het eerste onderdeel reeds uiteengezet, is de Pennelekker wel degelijk tegemoet gekomen aan alle opmerkingen na de eerdere weigeringsbeslissing. De stelling van de Deputatie dat “huidige aanvraag de opmerkingen heeft opgelost” is dus feitelijk correct.

85.

Art. 4.7.23, §1 VCRO stelt:

...

Deze bepaling uit de VCRO moet volgens Uw Raad als volgt begrepen worden:

...

86.

Nu, m.b.t. dit onderdeel – het oplossen van de opmerkingen – wijkt de Deputatie helemaal niet af van het verslag van haar PSA. In tegendeel, zowel de Deputatie, als de PSA stellen

uitdrukkelijk dat “de aanvraag de opmerkingen inzake brandpreventie en inzake parkeren heeft opgelost”. De “overige stedenbouwkundige mankementen” waarnaar de PSA verwijst, hebben geen betrekking op deze opmerkingen, maar hebben betrekking op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

*Verzoekende partij uit derhalve onterecht kritiek op het Deputatiebesluit, terwijl het Deputatiebesluit op dit punt net volledig in overeenstemming is met het verslag van de PSA.
...*

1.4

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

18. De bestreden beslissing stemt niet overeen met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, ook niet wat betreft de aanpassing van het voorgaand dossier. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing evenmin waarom de Deputatie (in tegenovergestelde zin dat de provinciaal ambtenaar) heeft geoordeeld dat er met de aanpassingen wel zou zijn tegemoet gekomen aan de opmerkingen die waren gemaakt in het eerdere dossier.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar had in zijn verslag opgemerkt dat de wegenis te compact blijft om de garages in en uit te rijden en om de bijkomende parkeerfunctie op te nemen en dat er geen keerpunt aanwezig is. Dit raakt deels aan het wegenisdossier doch uiteraard ook aan het dossier inzake de woningen. Indien de wegenis dient aangepast te worden, zal dit namelijk een invloed hebben op de indeling van de kwestieuze percelen en op de wijze waarop de woningen worden voorzien. Het onderscheid gaat dus niet enkel om stedenbouwkundige mankementen terwijl het onderscheid met ‘technische’ problemen hoe dan ook irrelevant is.

Uit het hele dossier blijkt dat het voorgaand dossier dus niet (op de verschillende aangeduide punten) werd aangepast. Dat de opmerkingen zijn opgelost is dus wel degelijk feitelijk onjuist en gaat in tegen het administratief dossier.

...”

1.5

De tussenkomen partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

2.1

In het vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 4.3.1, §2, lid 1 en 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Zij licht toe:

“ ...

21. Verzoeker heeft op zijn perceel een grote hangar waar hij een schrijnwerkerij in uitbaat. Deze uitbating brengt onvermijdelijk enig lawaai met zich mee.

De woningen die langs de aan te leggen weg zullen worden opgericht zullen onvermijdelijk hinder ondervinden van de toegelaten bedrijfsactiviteit van verzoeker. Dit temeer de tuinen

en terrassen richting de hangar van de bezwaarindiener georiënteerd zijn en daar zelfs aan grenzen.

21.1. Rekening houdende met de uiteindelijke doelstelling die beoogd wordt zijnde het aanleggen van een woonerf, kan de aanvraag onmogelijk positief worden beoordeeld in functie van de ruimtelijke ordening. Het gebruiksgenot dat mag worden verwacht van een wooneenheid, zal onmogelijk kunnen worden bereikt. Het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen worden in gedrang gebracht. De vergunning toestaan impliceert gegarandeerd dat de toegelaten bedrijfsactiviteit van verzoeker onder druk zal komen te staan.

21.2. In de bestreden beslissing heeft de Deputatie niet gemotiveerd waarom deze opmerkingen van verzoeker niet zouden kunnen worden bijgetreden. Daardoor schendt de beslissing art. 11 § 1 van het Besluit van 5 mei 2000. Bovendien wordt daardoor tevens art. 4.3.1 § 2, 1ste lid VCRO geschonden. De Deputatie diende namelijk de ruimtelijke ordening te beoordelen waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt geldt. Deze beoordeling dient in concreto te gebeuren en het betreft de inpasbaarheid in de onmiddellijk omgeving zijnde dus onder meer doch minimaal de schrijnwerkerij van verzoeker op het aanpalende perceel ten aanzien van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Nergens in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd hoe de 17 woningen kunnen ingepast worden onmiddellijk naast het perceel van verzoeker waarop hij een schrijnwerkerij uitbaat. De activiteit van verzoeker op zijn perceel en de invloed daarvan op de onmiddellijk aanpalende (te bouwen) woningen, wordt niet beoordeeld door de Deputatie. De Deputatie antwoordt enkel op het aspect 'inkijk' en 'de bestaande woonkwaliteit' en negeert de 'hinder' die ontstaat ingevolge de rechtmatige bedrijfsactiviteit van verzoeker. De te creëren woonkwaliteit wordt blijkbaar niet concreet onderzocht, er wordt in de bestreden beslissing niet nagegaan hoe de woningen kunnen ingepast worden ten aanzien van de schrijnwerkerij van verzoeker.

Tevens antwoordt de Deputatie niet op het bezwaar dat de bedrijfsactiviteit van verzoeker onder druk zal komen te staan.

Uit het voorgaande volgt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing in strijd met de motiveringsplicht is die ingevolge de vermelde wettelijke bepalingen op de Deputatie rust.

22. In het project worden te weinig parkeermogelijkheden voorzien. Verzoeker had deze opmerking gemaakt in het kader van de beroepsprocedure.

22.1. Per woongelegenheid wordt er een garage voorzien doch voor het overige is er binnen het woonerf geen enkele parkeergelegenheid. Door dit tekort aan parkeergelegenheid binnen het woonerf, zullen de bewoners van de 17 woningen genoodzaakt zijn zich te parkeren langs de Ninoofsesteenweg. Langs deze straat is het pand van verzoeker gelegen. Ook hierdoor zal hij onaanvaardbare hinder ondervinden. Dit temeer vooraan in zijn pand precies een handelspand waarvoor parkeergelegenheid in de onmiddellijk omgeving van groot belang is.

In de eerdere weigeringsbeslissing d.d. 3.02.2015, werd erop gewezen dat er geen mogelijkheid is om te parkeren langs de openbare weg, gelet op de te beperkte breedte van de wegenis. Aan deze opmerking wordt met de nieuwe aanvraag nog steeds niet tegemoet gekomen.

22.2. In de bestreden beslissing komt het tekort aan parkeergelegenheid en de invloed daarvan op de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving (lees: de handelszaak van verzoeker) niet aan bod.

Ook om deze reden is de beslissing in strijd met de motiveringsplicht die ingevolge de verschillende vermelde wettelijke bepalingen op de Deputatie rust. De motivering blijkt evenmin uit het administratief dossier zodat zelfs tevens de materiële motiveringsplicht wordt geschonden. Uit het dossier blijkt inderdaad dat de wegenis nog steeds te smal is om langs de openbare weg te parkeren. Het voorgaande dossier werd op dit punt niet aangepast.

23. De Deputatie dient haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.23 § 1 VCRO). Uit de motivering van de beslissing moet blijken dat de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag bij de beoordeling werden betrokken. De bestreden beslissing voldoet hier niet aan. Ook om deze reden is zij in strijd met de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Art. 4.7.23 § 1, 1ste lid VCRO legt aan de Deputatie immers uitdrukkelijk de verplichting op om haar beslissing te nemen op grond van het vermelde verslag.

Verzoeker duidt dit hierna verder concreet aan. In het verslag worden verschillende elementen aangehaald op grond waarvan de stedenbouwkundig ambtenaar tot het besluit kwam dat het beoogde bouwprogramma te zwaar is waardoor op stedenbouwkundig vlak een onaanvaardbare situatie wordt gecreëerd rekening houdende met de omgevende bebouwingscontext. Niet enkel de ruimtelijke draagkracht van het perceel maar deze van de omgeving wordt overschreden. De stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden.

23.1. In het verslag wordt erop gewezen dat het voorgestelde bebouwingspatroon te sterk afwijkt van het omliggende bezettingspatroon. Het inbrengen van 17 woningen resulteert in een bezetting van 84 woningen/hectare. Dergelijke bezettingsgraad is vreemd voor een landelijke kern; de bezetting dient aangepast te worden aan de specifieke ligging om de omgevende woonkwaliteit niet in het gedrang te brengen.

In de bestreden beslissing wordt gemotiveerd dat de bezettingsgraad aanvaard kan worden om reden dat ze gepaard gaat met een vernieuwde woonvorm. De densiteit zou niet te groot zijn. Deze motivering is niet afdoende gelet op het verslag. De opmerkingen in het verslag kunnen niet gewoon worden tegengesproken. De formele motiveringsplicht eist dat de motivering in de bestreden beslissing concreet en precies zou zijn. Dit geldt des te meer gelet op het verslag waarin de redenen worden aangegeven om de vergunning te weigeren.

Waar in het verslag gewezen wordt op de vergelijking met een tweede bouwzone waardoor er een bezetting dient voorzien te worden die aangepast is aan de specifieke ligging, wordt dit in de bestreden beslissing genegeerd.

De overweging dat 84 woningen/hectare aanvaardbaar zou zijn in een dergelijke omgeving is kennelijk onredelijk. Ter vergelijking kan verwezen worden naar de gegevens opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarin bijvoorbeeld wat betreft de wooninbreidingsgebieden er rekening wordt gehouden met een dichtheid van 15 woningen/hectare.

23.2. In het verslag wordt erop gewezen dat de in het ontwerp opgenomen achtertuinen bezwaarlijk als kwalitatief kunnen worden beschouwd. Ook het voorzien van de woongelegenheden van blok C tot aan de loods van verzoeker is stedenbouwkundig niet te verantwoorden. De groenschermen zijn ontoereikend.

Tevens wordt gewezen op de onderlinge problemen van inkijk en schending van de privacy. De afstanden tot de perceelsgrenzen blijven veel te klein.

Met de vage bewering dat het bouwprogramma ingepast wordt op kwalitatieve wijze, wordt er niet op afdoende wijze gemotiveerd. Er wordt niet concreet aangeduid waarom het advies in het verslag niet gevolgd dient te worden. De inkijk en schending van de privacy worden aanvaard zonder duidelijke en concrete motivering. Er wordt met geen woord gerept over de woningen van blok C die grenzen aan de loods van verzoeker. De achtertuinen worden als voldoende beschouwd doch dit is dan weer kennelijk onredelijk. Het gaat om achtertuinen van amper 4,7 m of 6,6m.

23.3. In het verslag wordt vastgesteld dat er geen aandacht is besteed aan een collectieve groenruimte of speelruimte, wat nochtans een vereiste is om als een volwaardig woonerf te worden beschouwd. De leefbaarheid van het project is niet gegarandeerd. Het vervangen van garages door carports volstaat niet als overtuigingsargument.

In het bestreden besluit wordt erop gewezen dat de aanvrager overleg zou hebben gepleegd met de gemeente waarbij zou aangedrongen zijn het openbaar groen te beperken. Deze opmerking is niet afdoende als motivering gelet op de afwijkende beoordeling in het verslag van de stedenbouwkundig provinciaal ambtenaar. Bovendien treedt de Deputatie op als orgaan van actief bestuur en dient zij derhalve zelf het project te beoordelen. Dat de gemeente mogelijks zou gevraagd hebben het openbaar groen te beperken – wat niet blijkt uit enig stuk van het administratief dossier – neemt niet weg dat de Deputatie zélf het project dient te beoordelen in functie van een goede ruimtelijke ordening én dat zij desbetreffend de op haar rustende motiveringsplicht dient te respecteren. Daarbij diende zij ten gronde en concreet te antwoorden op de vaststellingen in het verslag. De Deputatie heeft dit niet gedaan zodat de beslissing dient vernietigd te worden.

24. Verzoeker verwijst naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Haaltert waarin door de gemeente een status quo voorgesteld ten aanzien van de bebouwingsdichtheid.

Het is duidelijk dat de aanvraag helemaal niet in overeenstemming is met de visie die de gemeente Haaltert voor zichzelf heeft vooropgesteld. Zo kan er thans onder meer onmogelijk worden toegestaan dat er stapelwoningen wordt opgericht. Wanneer de aanvraag naast het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt gelegd dat precies een goede ruimtelijke ordening beoogt, dan blijkt dat de aanvraag niet met het plan in overeenstemming te brengen valt.

De Deputatie antwoordt in de bestreden beslissing niet op dit argument van verzoeker. Nochtans vereist de formele motiveringsplicht dat uitdrukkelijk wordt aangeduid waarom afgeweken zou kunnen worden van de eerder bepaalde beleidslijn. Ook dit impliceert een schending van de motiveringsplicht. Bovendien wordt er hierdoor eveneens geraakt aan het vertrouwensbeginsel.

25. Ook de Gecoro heeft de aanvraag ongunstig geadviseerd. Er wordt door Gecoro onder meer opgemerkt dat de wegenis te smal is, dat verschillende percelen te ondiep zijn, dat er teveel entiteiten zijn op een te kleine oppervlakte, dat de groenschermen op de terrassen van de 1ste verdieping van blok C die op het dak van de loods zijn, ontoereikend is en dat er problemen van inkijk en schending van de privacy ontstaan.

Verzoeker heeft zich in het kader van de beroepsprocedure bij deze motivering aangesloten. Het project is niet overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening.

Het gegeven dat het advies van Gecoro facultatief zou zijn, neemt niet weg dat uit de motivering in de bestreden beslissing afdoende dient te blijken waarom de opmerkingen in het advies niet volstaan om een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening te weerhouden.

Uit al het voorgaande is al gebleken dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat: er wordt niet tegemoet gekomen aan de opmerkingen en bezwaren van verzoeker, de ordening in de onmiddellijke omgeving wordt niet beoordeeld en de vaststellingen en beoordeling in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar worden niet op afdoende wijze weerlegd. Logischerwijze bevat de bestreden beslissing dan ook geen afdoende motivering waaruit kan afgeleid worden op welke gronden er beslist werd af te wijken van het advies van Gecoro.
...

2.2

De verwerende partij antwoordt:

“...
De deputatie motiveert haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als volgt (stuk 16, p.8):
...
Hieruit blijkt dat alle relevante elementen van de goede ruimtelijke ordening meer dan afdoende werden onderzocht en dat er wel degelijk afdoende gemotiveerd werd waarom de deputatie is afgeweken van het verslag van de PSA.
Verzoeker blijft in gebreke aan te tonen dat de deputatie een kennelijk onredelijke opportuniteitsbeoordeling zou gemaakt hebben.
...”

2.3

De tussenkomende partij voegt toe:

“...
Eerste onderdeel
...
90.
M.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts over een “marginale toetsingsbevoegdheid”. De Raad mag de beoordeling omtrent de eisen m.b.t. de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de Deputatie. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende 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. (zie o.a.: RvVb 30 oktober 2015, RvVb/A/1516/0174.)

Het loutere feit dat de verzoekende partij een andere beoordeling maakt zonder dat hieruit blijkt dat de door het vergunningverlenend orgaan gegeven beoordeling niet correct is, betreft loutere opportuniteitskritiek die niet van die aard is om aan te tonen dat de Deputatie foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld. (zie o.a.: RvVb 27 juni 2012, RvVb/A/2012/257.) Het is aan de verzoekende partij om aan te tonen dat het vergunningverlenend orgaan ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk concludeert dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. (zie o.a.: RvVb 4 november 2014, RvVb/A/2014/747.)

91.

Verzoekende partij beperkt zich in het eerste onderdeel van het vijfde middel tot een loutere opportuniteitskritiek. Evenwel slaagt hij er niet in om aan te tonen dat de Deputatie foutief, of op een kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen dat de aanvraag van tussenkomende partij verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het eerste onderdeel van het vijfde middel is derhalve ongegrond.

Tussenkomende partij zal hieronder aantonen dat de Deputatie op een correcte wijze tot haar besluit m.b.t. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is gekomen (zie: infra).

Tweede onderdeel

...

93.

Wederom slaat bovenstaande argumentatie van verzoekende partij kant, noch wal. Verwerende partij heeft in het bestreden besluit dd. 4 februari 2016 een uitvoerige en concrete beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening, en hierbij de beroepsargumenten en bezwaren van verzoekende partij geëvalueerd.

Tussenkomende partij herneemt in deze de beoordeling uit het Deputatiebesluit m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:

...

94.

Hierboven bleek dat verwerende partij in alle redelijkheid – rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand en de argumenten van verzoekende partij – tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag van VOF De Pennelekker in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

95.

Tussenkomende partij verwijst nogmaals naar haar uiteenzetting onder randnummer 31. De beroepsargumenten van verzoekende partijen moesten niet punt per punt beantwoord worden.

...

Derde onderdeel

...

99.

Het argument van verzoekende partij gaat uit van een verkeerde assumptie. Er is wel degelijk voldoende parkeerplaats voorzien in het project. Elke woning beschikt over een eigen parkeerplaats. Hiernaast worden nog 8 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Dit blijkt onder meer uit onderstaand plan:

...

Het aantal voorziene parkeerplaatsen is daarenboven in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen van de gemeente Haaltert dd. 22 december 2014.

Art. 3.1.2.1. van de stedenbouwkundige verordening schrijft immers 1 parkeergelegenheid per 250 m² vloeroppervlakte voor. Art. 3.1.2.3. schrijft nog eens 3 bezoekers-parkeerplaatsen per 17 wooneenheden voor. In het project is één garage – carport per woongelegenheid voorzien en nog eens 8 bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers.

100.

Voor zover verzoekende partij kritiek uit op het aantal parkeerplaatsen is het duidelijk dat dit een loutere opportunistiekritiek uitmaakt, waarvoor Uw Raad niet bevoegd is. Daarnaast slaagt verzoekende partij er niet in om aan te tonen dat verwerende partij m.b.t. haar beoordeling van de parkeergelegenheid ook maar één fout of kennelijke onredelijkheid heeft begaan.

Verwerende partij stelde in haar besluit immers terecht:

...

Vierde onderdeel

...

103.

Tussenkomen de partij zal hieronder per “element” aantonen dat verwerende partij op een zorgvuldige, gemotiveerde wijze tot haar besluit m.b.t. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is kunnen komen en hierbij op een gemotiveerde wijze heeft afgeweken van het verslag van de PSA.

- *m.b.t. het voorgestelde bebouwingspatroon*

104.

De PSA wees er vooreerst op dat het voorgestelde bebouwingspatroon te sterkt afwijkt van het omliggende bezettingspatroon en dat het project – dat resulteert in een bezetting van 84 woningen/hectare – te zwaar is.

105.

Zowel tijdens de hoorzitting, als in haar uitvoerige nota wees tussenkomen de partij de Deputatie erop dat het voorgestelde bebouwingspatroon niet afwijkt van de in de omgeving bestaande toestand. Dit blijkt ook uit onderstaande afbeelding van Google Maps:

...

De voorgenomen bebouwingsdichtheid is wel degelijk vergelijkbaar met de omliggende bebouwing. Uit bovenstaande afbeelding blijkt duidelijk dat de omgeving van de Ninoofsesteenweg dicht bebouwd is.

106.

Dat het project – met 3 verschillende types van woningen – inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving blijkt ook uit het feit dat ook de Ninoofsesteenweg zelf gekenmerkt wordt door een mix van profielen. Er is sprake van een grote diversiteit van bewoning op de Ninoofsesteenweg. Dit blijkt ten overvloede uit onderstaande afbeeldingen:

...

107.

Ook in Terlinden – de straat die vlak achter de Ninoofsesteenweg ligt – wordt thans op een zelfs heel klein stukje grond een nieuwbouwproject van 3 woonhuizen gerealiseerd.

108.

In de nota, evenals tijdens de hoorzitting benadrukte tussenkomende partij nogmaals dat elke verwijzing naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan in casu irrelevant is. Conform Art. 2.1.2., §7 VCRO vormen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor de vergunningsaanvragen. Een ruimtelijk structuurplan is immers een louter beleidsdocument dat een lange termijn-visie geeft over de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied.

109.

Verwerende partij kon – in afwijking van het verslag van de PSA – dan ook op een kennelijk redelijke en correcte wijze tot volgend besluit komen:

...

110.

In casu ligt geen motiveringsgebrek, noch zorgvuldigheidsgebrek voor. Verwerende partij is tegemoet gekomen aan de motiveringsvereisten die Uw Raad conform Art. 4.7.23, §1 VCRO aan de Deputatie oplegt. Uit de motivering van verwerende partij blijkt afdoende waarom zij de andersluidende punten van het verslag van de PSA niet volgt.

- *m.b.t. de in het ontwerp opgenomen achtertuinen en de privacy*

111.

In het verslag wordt erop gewezen dat de achtertuinen van woningen type B bezwaarlijk als kwalitatief beschouwd kunnen worden. Ook zouden er problemen van inkijk en schending van de privacy voorhanden zijn.

112.

Tussenkomende partij was van mening dat de PSA hierbij klakkeloos het beroepsargument van verzoekende partij overnam en repliceerde hier dan ook uitvoerig op, zowel in haar nota als tijdens de georganiseerde hoorzitting.

113.

De PSA stelt ten onrechte “dat achtertuinen van 4,7 meter of 6,6 niet kwalitatief zijn”. Het is niet omdat in een iets kleinere tuin voorzien wordt, dat deze voor de uiteindelijke bewoner niet kwalitatief is. Sommige bewoners hechten daarenboven niet altijd veel belang aan een grote tuin gelet op het bijhorende onderhoud en de kosten.

De tuinen van woning type B – waarnaar de PSA refereert – zijn daarenboven naar het zuid-oosten, zuid-westen gericht:

...

Deze gunstige ligging draagt zeker bij tot de kwaliteit van de tuinen.

114.

De PSA volgt verzoekende partij blindelings wanneer hij stelt dat “het voorzien van de woongelegenheden van blok C tot tegen de linksaanpalende loods stedenbouwkundig niet is te verantwoorden. Er zijn te veel problemen van inkijk en schending van de privacy, daar de afstand tot de perceelsgrens te klein is. De groenschermen op de terrassen van de eerste verdieping lossen dit probleem niet op.”

115.

Tussenkomende partij stelde zich de vraag hoe er in casu sprake kan zijn van een schending van privacy. Onderstaande afbeelding spreekt voor zich:

...

De voorgenomen woningen type C zijn voorzien tegen de perceelgrens. Daar zich hier de loods van verzoekende partij bevindt, spelen er geen privacy-aspecten mee. Door te voorzien in groenschermen op de terrassen nam aanvrager reeds bijkomende maatregelen bij wijze van good-will.

116.

Ook m.b.t. dit onderdeel kan verwerende partij geen kennelijk onredelijke beslissing verweten worden. Verwerende partij heeft de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend en is steeds van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan en is derhalve op een zorgvuldige en gemotiveerde wijze tot onderstaand besluit kunnen komen. In tegenstelling tot wat verzoekende partij stelt, antwoordde verwerende partij wel degelijk over de woningen van blok C die grenzen aan de loods van verzoeker:

“[...]

De voorgestelde ontwikkeling van een terrein die voor de 17 woningen resulteert in kavels tussen 113m² en 220m², zorgt voor een gevarieerd en kwalitatief woonaanbod, dat het bestaand woonaanbod aanvult.

De densiteit/bebouwingsdichtheid op de site is niet te groot.

De voorgestelde achtertuinten zijn gelet op de specifieke situatie voldoende ruim. Ze bieden een voldoende buitenruimte voor de wooneenheden. De eventuele inkijk om aanpalende percelen is niet van dien aard dat deze resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. Daarenboven kan inkijk op andere activiteiten dan wonen bezwaarlijk gelijkgesteld worden als inkijk naar andere woonvertrekken.

Bij een vorige aanvraag waren er voor dit project en voor het wegenisdossier technische opmerkingen waardoor het project in die vorm niet vergunbaar was. Huidige aanvraag heeft deze opmerkingen opgelost (inzake brandpreventie en inzake parkeren).

Voorliggend ontwerp resulteert niet in een aantasting van de bestaande woonkwaliteit van de omgevende kavels en kan aanvaard worden als vernieuwende ontwikkeling van deze plek. Het ingediende bezwaar dient dan ook als ongegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de goede ruimtelijke ordening. [...]”

- m.b.t. de collectieve groen- of speelruimte

117.

Tenslotte stelde het verslag van de PSA – ten onrechte – dat geen aandacht besteed werd aan collectieve groen- en of speelruimte.

Hierop werd eveneens uitvoerig geantwoord door tussenkomende partij.

118.

Vooreerst blijkt de afdoende groenruimte uit onderstaand plan:

...

119.

Wanneer de PSA stelt dat “er geen aandacht wordt besteed aan een collectieve groenruimte of speelruimte, terwijl dit een vereiste is om als volwaardig woonerf beschouwd te kunnen worden”, koppelt hij onbestaande voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning van aanvrager. In de gemeente Haaltert is immers geen enkele stedenbouwkundige verordening voorhanden die zulke voorwaarde oplegt.

120.

D.m.v. het voorzien van carports i.p.v. garages bij woningen van type D werd ook meer groenruimte voorzien. Dit blijkt uit onderstaande plannen:

...

121.

Bij de bespreking van het project met de gemeente werd ook aangedrongen om het aanwezige openbaar groen te beperken.

122.

Wederom kan de Deputatie hieromtrent geen foutieve beoordeling of kennelijk onredelijke beoordeling verweten worden. In het bestreden besluit stelde de Deputatie terecht:

...

Vijfde onderdeel

...

125.

Verzoekende partij verduidelijkt niet waarom het vertrouwensbeginsel door de Deputatie geschonden is. Het onderdeel is op dit punt dan ook onontvankelijk.

126.

Wat de schending van het motiveringsbeginsel betreft, kan verzoekende partij kort zijn.

Conform Art. 2.1.2., §7 VCRO vormen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor de vergunningsaanvragen. Een ruimtelijk structuurplan is immers een louter beleidsdocument dat een lange termijn-visie geeft over de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied.

Verwerende partij heeft dan ook terecht geen rekening gehouden met dit – stedenbouwkundig irrelevant – argument van verzoekende partij.

127.

Ten overvloede benadrukt tussenkomende partij nog dat de motiveringsplicht van de Deputatie niet zo ver reikt dat alle beroepsargumenten punt per punt beoordeeld moeten worden.

128.

Het vijfde onderdeel is eveneens ongegrond.

Zesde onderdeel

a. weergave

129.

Tenslotte beweert verzoekende partij dat het Deputatiebesluit onafdoende gemotiveerd is daar niet kan afgeleid worden op basis van welke gronden beslist werd om af te wijken van het advies van de Gecoro.

b. weerlegging

130.

De Pennelekker herneemt vooreerst haar argumentatie onder randnummer 72. Het administratief beroep bij de Deputatie heeft een devolutief karakter.

131.

Tenslotte werd in het Deputatiebesluit wél degelijk geantwoord op de elementen die de Gecoro aangaf, met name m.b.t. de bouwdichtheid, de groenschermen, privacy en inkijk. Tussenkommende partij verwijst hieromtrent naar haar uiteenzetting onder het vijfde onderdeel.

...

2.4

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

19. De structuur in het middel blijkt wel degelijk uit de opbouw ervan. Er worden verschillende elementen aangehaald en telkens wordt de schending van de wettelijke bepaling en/of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur aangeduid.

Meer bepaald werden de volgende elementen aangehaald en besproken in het verzoek tot nietigverklaring:

- de uitbating van de schrijnwerkerij op het naastgelegen perceel;*
- parkeermogelijkheden;*
- het verslag van de provinciaal ambtenaar;*
- het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan;*
- het advies van Gecoro.*

20. Verwerende partij herhaalt enkel de ‘motivering’ van de bestreden beslissing. Daarmee wordt uiteraard niet geantwoord op het middel van verzoeker die concreet heeft aangeduid dat de Deputatie haar appreciatiebevoegdheid inzake ruimtelijke ordening niet behoorlijk heeft uitgeoefend.

Verzoeker bevestigt integraal de argumentatie zoals uiteengezet in zijn verzoek tot nietigverklaring.

21. Dat verzoeker enkel ‘opportuïteïtskritiek’ zou formuleren is onjuist en negeert de uitgebreide argumentatie van verzoeker in zijn verzoek tot nietigverklaring. Tevens kan niet worden volgehouden dat er een ‘uitvoerige en correcte beoordeling’ werd gemaakt zonder ten gronde aan te duiden waar precies de door verzoeker aangehaalde elementen in de beoordeling zouden zijn betrokken.

Zo had verzoeker er onder meer op gewezen dat:

- in de beslissing de inpassing van het project naast een schrijnwerkerij niet concreet wordt beoordeeld. Dat de uitbating van een schrijnwerkerij geluid met zich meebrengt (ingevolge het gebruik van de machines) is een vaststaand feitelijk element dat niet in de beslissing wordt besproken. Verzoeker had nochtans vermeld dat in zijn hanger grote (zaag)machines staan die lawaai (en bijhorende) trillingen veroorzaken.*
- in de beslissing wordt genegeerd dat het project vergelijkbaar is met een tweede bouwzone. Dit concreet element wordt in de bestreden beslissing genegeerd.*
- de woningen van blok C grenzen aan de hangar van verzoeker waarin hij een schrijnwerkerij uitbaat. Om het inpassen van het project in de bestaande omgeving correct te kunnen beoordelen, dient daarmee uiteraard rekening worden gehouden. In de beslissing wordt dit vaststaand gegeven niet besproken, laat staan ten gronde weerlegd.*

Verwerende partij noch tussenkomende partij duidt aan waar precies in de motivering van de bestreden beslissing er aan deze opmerkingen van verzoeker (en aan al zijn overige opmerkingen uiteengezet bij de bespreking van het middel inzake een goede ruimtelijke ordening) zou tegemoet zijn gekomen. Het eenvoudig letterlijk weergeven van de integrale beslissing, biedt geen antwoord.

Het feit alleen al dat aan de opmerkingen van verzoeker niet tegemoet werd gekomen, toont aan dat de Deputatie haar bevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend en dat zij geenszins in alles redelijkheid tot de beslissing is kunnen komen dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

...

2.5

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie in het vierde en het vijfde middel uiteen dat de verwerende partij geen afdoende en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand. Dit laatste in het bijzonder voor wat betreft de schrijnwerkerij van de verzoekende partij die gelegen is op het links aanpalende perceel en de bezwaren uit het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

3.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn verslag van 4 december 2015 tot de conclusie dat het ontwerp resulteert in een aantasting van de bestaande woonkwaliteit van de omgevende kavels die niet aanvaard kan worden. Zo zet hij vooreerst uiteen dat het voorgestelde bebouwingspatroon sterk afwijkt van het omliggende bezettingspatroon, dat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door gekoppelde en vrijstaande lintbebouwing, en stelt dat de beoogde bezettingsgraad niet aanvaardbaar is. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is een dergelijke bezettingsgraad vreemd voor een landelijke kern en is deze niet vergelijkbaar met de omgevende bezetting.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing omtrent de bezettingsgraad:

“ ...

Een dergelijke bezettingsgraad kan in een dergelijke omgeving aanvaard worden nu ze gepaard gaat met een vernieuwende woonvorm die een ruimtelijke behoefte weet te dekken. Deze bezettingsgraad middelt met de omliggende percelen uit tot een aanvaardbare gemiddelde dichtheid.

... ”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij nochtans als essentieel aan te merken kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegt. De verwerende partij verwijst louter naar het gegeven dat het zou gaan om een vernieuwende woonvorm die een ruimtelijke behoefte dekt en dat de gemiddelde dichtheid in de omgeving aanvaardbaar is. Deze motivering volstaat dan ook niet in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt tevens op dat de achtertuinen niet kwalitatief zijn en dat het voorzien van de woongelegenheden van blok C tot tegen de linksaanpalende loods stedenbouwkundig niet te verantwoorden valt. De groenschermen op de terrassen op de eerste verdieping die op het dak van de loods kijken, staan in dat opzicht evenmin. Ook zou de afstand tot de perceelsgrenzen te klein blijven, met problemen van inkijk en schending van de privacy tot gevolg. Het vervangen van garages door carports zodat het achterliggende groen ervaren wordt vanaf de woonstraat overtuigt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er nog op dat er geen aandacht wordt besteed aan een collectieve groenruimte of speelruimte, hetgeen een vereiste is om als volwaardig woonerf te worden beschouwd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot de conclusie dat de woningen in hun totaliteit te klein zijn en er te veel entiteiten op een te kleine oppervlakte zijn, waardoor de woonkwaliteit en leefbaarheid niet gegarandeerd kan worden.

3.3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De aanvrager legde tijdens de beroepsprocedure een beperkt aangepast plan neer waaruit duidelijk blijkt dat de carport links ook bij het perceel van de woning links van blok B hoort. Op de beperkt aangepaste plannen werd de perceelsgrens duidelijk aangeduid en werd een inkomdeur voorzien in de zijgevel van de woning zodat deze rechtstreeks toegang heeft tot de carport. In plaats van 86,25m² heeft het perceel een oppervlakte van 112,97m².

... ”

Met betrekking tot het openbaar groen verwijst de aanvrager terecht naar het overleg dat deze pleegde met de gemeente, waarin aangedrongen werd dit te beperken.

De voorgestelde ontwikkeling van een terrein die voor de 17 woningen resulteert in kavels tussen 113m² en 220m², zorgt voor een gevarieerd en kwalitatief woonaanbod, dat het bestaand woonaanbod aanvult.

De densiteit/bebouwingsdichtheid op de site is niet te groot.

De voorgestelde achtertuinten zijn gelet op de specifieke situatie voldoende ruim. Ze bieden een voldoende buitenruimte voor de wooneenheden. De eventuele inkijk om aanpalende percelen is niet van die aard dat deze resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. Daarenboven kan inkijk op andere activiteiten dan wonen bezwaarlijk gelijkgesteld worden als inkijk naar andere woonvertrekken.

Bij een vorige aanvraag waren er voor dit project en voor het wegenisdossier technische opmerkingen waardoor het project in die vorm niet vergunbaar was. Huidige aanvraag heeft deze opmerkingen opgelost (inzake brandpreventie en inzake parkeren).

Voorliggend ontwerp resulteert niet in een aantasting van de bestaande woonkwaliteit van de omgevende kavels en kan aanvaard worden als vernieuwende ontwikkeling van deze plek. Het ingediende bezwaar dient dan ook als ongegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig perceel.

... ”

3.4.

Anders dan de verwerende en de tussenkommende partij aanvoeren, blijkt uit bovenstaande motivering niet dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afdoende en zorgvuldig beoordeeld heeft in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij nalaat om aan de hand van concrete en afdoende motieven aan te duiden waarom zij een andersluidend standpunt inneemt en in wezen dan niet verder komt dan het louter tegenspreken van dit verslag. Waarom tot een andersluidend standpunt wordt gekomen is niet duidelijk, enkel dat er andersluidend wordt beslist.

Het volstaat niet om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar louter tegen te spreken om te voldoen aan de strengere eisen van zorgvuldigheid en motivering. Ten opzichte van de concrete en uitvoerige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staat de loutere tegenspraak en beweringen van de verwerende partij.

Gelet op voorgaande overwegingen en de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht, kan de voormelde motivering dan ook niet volstaan om te besluiten tot een zorgvuldige en precieze

beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening die de genomen beslissing kan ondersteunen.

4.1.

De verzoekende partij voert verder nog aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onvoldoende rekening heeft gehouden met de schrijnwerkerij van de verzoekende partij en stelt dat de bewoners van het voorliggende project onvermijdelijk hinder zullen ondervinden van deze schrijnwerkerij, waardoor deze toegelaten bedrijfsactiviteit onder druk zal komen te staan.

Er kan niet betwist worden dat de schrijnwerkerij van de verzoekende partij, die gelegen is op het links aanpalende perceel van de aanvraag, een relevant element is die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder van de ‘in de omgeving bestaande toestand’ in rekening moet worden gebracht. De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat er op het links aanpalend perceel een woning met daarnaast nog een schrijnwerkerij met een diepte van bijna 100 meter is gelegen, tot tegen de perceelsgrens met het voorliggende perceel.

De Raad dient echter op te merken dat uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarvan de overwegingen zijn vermeld in het feitenrelaas, niet blijkt dat de verwerende partij de schrijnwerkerij van de verzoekende partij, waarvan niet betwist wordt dat deze tot de onmiddellijke omgeving van de aanvraag behoort, afdoende bij haar beoordeling heeft betrokken. De verwerende partij stelt louter vast dat het links aanpalende perceel, waarop de schrijnwerkerij is gelegen, atypisch is in de omgeving die gekenmerkt wordt door lintbebouwing en dat dit perceel veel dieper is gebouwd en zet niet uiteen waarom zij van oordeel is dat het inplanten van de woningen van het bouwtype C tot tegen de linker perceelsgrens aanvaardbaar is.

Dergelijke beschouwingen kunnen niet worden aanzien als een redelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zoals gesteld in de bestreden beslissing “*dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing*”. Dit alles klemmt des te meer gezien de verzoekende partij zowel in haar bezwaarschrift als in haar beroepschrift heeft gewezen op de hinderaspecten die verbonden zijn aan de uitbating van de schrijnwerkerij.

Met de verzoekende partij dient de Raad vast te stellen dat een dergelijke beoordeling in redelijkheid niet kan aangemerkt worden als een afdoende, laat staan zorgvuldige, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

5.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende zorgvuldig heeft onderzocht en in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende heeft gemotiveerd.

Het vierde en het vijfde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vof DE PENNELEKKER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 17 woningen op de percelen gelegen te 9450 Denderhoutem, Ninoofsesteenweg 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 1618B3, 1618H en 1618R2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, 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 5 juni 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER