

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0784 van 18 november 2014  
in de zaak 1213/0670/SA/4/0636

*In zake:*

1. de heer **Victor DE DONCKER**
2. de heer **Rudy NIEUBORG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk DE GREEF  
kantoor houdende te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de bvba **A&P TEAM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 juni 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik van 17 december 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij en de NV EURIMMOB, hierna de aanvragers genoemd, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van het hoofdgebouw, met uitsluiting van een afwerkingsgebouw aan de straatzijde.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1755 Gooik, Strijlandstraat 68 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 492t2, 492a2 en 492p.

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

1.

Bij arrest van 14 januari 2014 met nummer S/2014/0015 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 14 januari 2014 met nummer S/2014/0015 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 21 januari 2014.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 28 januari 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk DE GREEF die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba A&P TEAM verzoekt met een aangetekende brief van 5 september 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 september 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Ze legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 3 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een eengezinswoning + het bouwen van twee meergezinswoningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 september 2012 tot en met 13 oktober 2012, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik verleent op 17 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert zijn beslissing als volgt:

*“ ...*

*Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.*

*De bebouwing in de onmiddellijke omgeving is gevarieerd, zijnde eengezinswoningen in half-open en gesloten verband, meergezinswoningen, feestzaal en kerk.*

*De werken omvatten het bouwen van een meergezinswoning tegen de wachtgevel van de bestaande meergezinswoning op het links aanpalend perceel.*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,00m en op de verdieping 12,00m. Het gebouw zal 2 woonentiteiten onderbrengen.*

*De meergezinswoning met 10 entiteiten wordt meer achteruit geplaatst teneinde de openheid van het perceel te bewaren.*

*Het gebouw wordt volledig ingeplant binnen de 50m-zone van het woongebied met landelijk karakter.*

*Per entiteit wordt minstens 1 parkeerplaats voorzien.*

*De materialen voor beide gebouwen bestaan uit gevelsteen en crepi voor de gevels. De gebouwen worden afgewerkt met een plat dak.*

*Door de voorziene inplanting, vormgeving en gebruikte materialen wordt het geheel volledig geïncorporeerd in de omgeving.*

*Het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

*...”*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 april 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

c) Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is Strijland geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. Dit houdt in dat er gestreefd moet worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is en dat de leefbaarheid van de kern steeds in acht dient genomen te worden. Nieuwe woonontwikkelingen moeten kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.

Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan stelt dat voor Strijland wordt gestreefd naar een compacte kern. 'Het centrumgebied van Strijland bevindt zich langs de Strijlandstraat. De centrumfunctie moet worden versterkt en afgebakend. Het weefsel wordt verdicht en ingebreed om de afbakening van de kern met haar centrumactiviteiten ruimtelijk duidelijk zichtbaar te maken. Er wordt binnen dit gebied gestreefd naar een hoge dichtheid aansluitend bij de bestaande ruimtelijke structuur.'

Het ontwerp toont een invulling van het goed met in totaal 12 woonentiteiten op een oppervlakte van  $\pm 40a$  waarvan  $+ 21a$  88ca gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Om de woningdichtheid te berekenen kan enkel het gedeelte gelegen in het woongebied met landelijk karakter in rekening gebracht worden, zijnde de eerste 50.00m. Het gedeelte gelegen in woonuitbreidingsgebied maakt deel uit van een groter langwerpig geheel dat mogelijk later nog wordt ontwikkeld. De woningdichtheid bedraagt hierdoor (de helft van de straat mee in rekening genomen)  $\pm 49,6$  woningen per hectare. Een verdichting en dus een hogere woningdichtheid kan worden gerealiseerd, de voorliggende dichtheid is echter te afwijkend. Deze dichtheid is niet langer aansluitend bij de bestaande ruimtelijke structuur, zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

d) Het ontwerp zorgt voor een trendbreuk binnen het gehucht Strijland en wordt ondersteund door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De optie om een groepswooningbouwproject te realiseren met een gebouw dwars op de straat zodat een zekere openheid blijft behouden, is ruimtelijk aanvaardbaar.

Stedenbouwtechnisch is het gebouw echter te diep ingeplant. Het gebouw heeft drie volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van  $\pm 9.00m$  en staat ingeplant tot op 50.00m diepte vanaf de straat, de terrassen en tuinen bij de woningen op de benedenverdieping niet meegerekend. Voor deze terrassen en tuinzone wordt nog een bijkomende diepte van 5.00m opgetekend.

Het aansluitend achterliggend woonuitbreidingsgebied dat nog niet ontwikkeld is, heeft een diepte van  $\pm 40.00m$ . Zoals het project thans voor ligt is er 5.00m van deze 40.00m in gebruik als tuinzone bij de woonentiteiten op de benedenverdieping. Het is niet duidelijk op welke manier dit achterliggend gedeelte, dat deel uitmaakt van een langgerekte rechthoek, zal ingevuld worden. Een minimale afstand van dit woonuitbreidingsgebied is ruimtelijk wenselijk om een latere invulling op een goede manier te kunnen verzekeren. Een inplanting van het gebouw tot op deze 50-meter grens is geen goede ruimtelijke ordening van de plaats en kan een toekomstige ontwikkeling in het gedrang brengen.

e) Het ontwerp voorziet volgens het plan 12 parkeerplaatsen, dus evenveel als het aantal woongelegenheden. De parkeerplaatsen 11 en 12 staan opgetekend ter hoogte van de doorgang naar het achtergelegen deel. Deze doorgang moet vrij gehouden worden waardoor deze 2 parkeerplaatsen niet realistisch zijn. Hierdoor is er nog niet één parkeerplaats per woongelegenheden. De noodzaak om deze parkeerplaatsen daar op te tekenen tonen mee aan dat het programma dat wordt beoogd te zwaar is voor het terrein

*gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter.*

*f) De afwerking van de gebouwenrij in de straat gebeurt door een tweegezinswoning met drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De architectuur verwijst duidelijk naar het gebouw dat dwars wordt geplaatst op het terrein. Om een goede integratie in het straatbeeld te verzekeren is het wenselijk dat de tweegezinswoning eenzelfde gabariet aanhoudt als het aanpalend gebouw waar tegenaan wordt gebouwd. Het is mogelijk om in het gebruik van materiaal en uitzicht te verwijzen naar het nieuwe toekomstige vrijstaand gebouw terwijl wel het gabariet van twee bouwlagen en een zadeldak wordt gevolgd.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- De inplanting van het dwarse gebouw is stedenbouwtechnisch niet verantwoord; het gebouw met drie volwaardige bouwlagen en een kroonlijsthoogte van +/- 9,00m staat tot op de 50m-grens; dit is geen goede ruimtelijke ordening van de plaats en kan een toekomstige ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied in het gedrang brengen;*
- Een plaatselijke woningdichtheid van 49,6won/ha wijkt te zeer af van de gemiddelde woningdichtheid van Strijland en sluit niet meer aan bij de bestaande ruimtelijke structuur;*
- De parkeerplaatsen 11 en 12 staan opgetekend ter hoogte van de doorgang naar het achtergelegen terrein en kunnen niet mee in rekening gebracht worden; het project voorziet te weinig parkeerplaatsen;*
- Om een goede integratie in het straatbeeld te verzekeren is het wenselijk dat de tweegezinswoning het gabariet van het aanpalend gebouw met twee bouwlagen en een zadeldak volgt.*

*...*

Na de hoorzitting van 18 april 2013 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van het hoofdgebouw, met uitsluiting van het afwerkingsgebouw aan de straat. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter voor de eerste 50 meter en in woonuitbreidingsgebied voor het achterliggend gedeelte. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De bebouwing is gepland net binnen de eerste 50 meter gemeten vanaf de rooilijn. De aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.*

*Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkeering.*

*c) Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is Strijland geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. Dit houdt in dat er gestreefd moet worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is en dat de leefbaarheid van de kern steeds in acht dient genomen te worden. Nieuwe woonontwikkelingen moeten kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.*

*Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan stelt dat voor Strijland wordt gestreefd naar een compacte kern. 'Het centrumgebied van Strijland bevindt zich langs de Strijlandstraat. De centrumfunctie moet worden versterkt en afgebakend. Het weefsel wordt verdicht en ingebreed om de afbakening van de kern met haar centrumactiviteiten ruimtelijk duidelijk zichtbaar te maken. Er wordt binnen dit gebied gestreefd naar een hoge dichtheid aansluitend bij de bestaande ruimtelijke structuur. '*

*Het ontwerp toont een invulling van het goed met in totaal 12 woonentiteiten op een oppervlakte van  $\pm 40a$  waarvan  $+ 21a$  88ca gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Om de woningdichtheid te berekenen kan enkel het gedeelte gelegen in het woongebied met landelijk karakter in rekening gebracht worden, zijnde de eerste 50.00m. Het gedeelte gelegen in woonuitbreidingsgebied maakt deel uit van een groter langwerpig geheel dat mogelijk later nog wordt ontwikkeld. De woningdichtheid bedraagt hierdoor (de helft van de straat mee in rekening genomen)  $\pm 49,6$  woningen per hectare. Tijdens de hoorzitting wordt verwezen naar het naastgelegen appartementsgebouw met een benaderende dichtheid van 46 woningen per hectare en een recent vergund appartementsgebouw op de hoek van de Strijlandstraat en de Processiestraat met een woningdichtheid van 69 woningen per hectare. Gelet op deze plaatselijke toestand is het aanvaardbaar dat de vooropgestelde woningdichtheid wordt gerealiseerd.*

*d) Het ontwerp zorgt voor een trendbreuk binnen het gehucht Strijland en wordt ondersteund door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De optie om een groepswoningbouwproject te realiseren met een gebouw dwars op de straat zodat een zekere openheid blijft behouden, is ruimtelijk aanvaardbaar.*

*In het kader van het vijf-dorpenbeleid is er geoordeeld dat in Strijland het open karakter bewaard moet worden. Dit perceel is de laatste kans om blijvend zuurstof aan de kern te geven. In spiegel van de bestaande ordening aan de overzijde is geopteerd voor een concept met dezelfde ademruimte. De diepere inplanting is ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de aanpalende loodsen langs westelijke zijde en een dieper ingeplant bijgebouw langs oostelijke zijde. De afstand van het nieuwe gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen is voldoende om de privacy op de aanpalende eigendommen voldoende te behouden.*

*e) Het ontwerp voorziet volgens het plan 12 parkeerplaatsen, dus evenveel als het aantal woongelegenheden. De parkeerplaatsen 11 en 12 staan opgetekend ter hoogte van de doorgang naar het achtergelegen deel. Op dit moment zijn er geen plannen voor de ontwikkeling van het achtergelegen gedeelte. De mogelijkheid bestaat dat dit later via de bestaande verkaveling ontsloten wordt. In ieder geval zal bij een eventuele doorgang rekening moeten gehouden worden met de parkeerplaatsen 11 en 12 waarvoor op dat moment een ruimtelijk aanvaardbare oplossing zal moeten gezocht worden.*

*f) De afwerking van de gebouwenrij in de straat gebeurt door een tweegezinswoning met drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De architectuur verwijst duidelijk naar het gebouw dat dwars wordt geplaatst op het terrein. Om een goede integratie in het straatbeeld te verzekeren is het wenselijk dat de tweegezinswoning eenzelfde gabariet aanhoudt als het aanpalend gebouw waar tegenaan wordt gebouwd. Het is mogelijk om in het gebruik van materiaal en uitzicht te verwijzen naar het nieuwe toekomstige vrijstaand gebouw terwijl wel het gabariet van twee bouwlagen en een zadeldak wordt gevolgd. Dit gedeelte van de aanvraag wordt uit de vergunning gesloten.*

*De overwegingen in acht genomen is beslist de aanvraag gedeeltelijk te vergunnen voor het hoofdgebouw met uitsluiting van het afwerkingsgebouw aan de straat, om volgende redenen:*

- de aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter;*
- het ontwerp past binnen de compacte kern van Strijland; de centrumfunctie wordt versterkt en het weefsel wordt verdicht;*
- de vooropgestelde woningdichtheid is aanvaardbaar gelet op de 2 appartementsgebouwen in de directe omgeving;*
- de openheid blijft bewaard door de dwarse inplanting van het nieuwe hoofdgebouw, de diepe inplanting is verantwoord door de bestaande loods ten westen en het dieper ingeplant bijgebouw ten oosten; er blijft voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen behouden;*
- er wordt één parkeerplaats per woonentiteit voorzien wat voldoende is; bij een mogelijke latere doorgang zal een ruimtelijk aanvaardbare oplossing moeten gezocht worden voor de parkeerplaatsen 11 en 12;*
- om een goede integratie in het straatbeeld te verzekeren is het wenselijk dat de tweegezinswoning eenzelfde gabariet aanhoudt als het aanpalend gebouw waar tegenaan wordt gebouwd; dit gedeelte wordt uit de vergunning gesloten.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd op 15 mei 2013 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 27 juni 2013, is tijdig.

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

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

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde onder meer betrekking heeft op een “vrijstaand gebouw met 10 woonentiteiten” dat dwars op de straatzijde en tot 50 meter diep wordt ingeplant en drie bouwlagen omvat. Het is die constructie die in de bestreden beslissing wordt vergund.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de eerste verzoekende partij eigenaar is van de naastliggende woning en de tweede verzoekende partij bewoner van deze woning en dat zij door de omvang van het vergunde privacyhinder en parkeerproblemen zullen ondervinden door de omvang van het bouwwerk. Dit wordt niet betwist.

In het licht van de omstandigheden van de zaak maken de verzoekende partijen in hun uiteenzetting voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – vierde middel

### *Standpunt van de partijen*

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

*Voorafgaand aan de bestreden beslissing heeft de PSA een met redenen omkleed negatief advies verleend met betrekking tot de aanvraag. In de bestreden beslissing wordt van dat advies afgeweken terwijl die afwijkingen niet op een afdoende wijze worden verantwoord. De bestreden beslissing is daardoor strijdig met artikel 4.7.23 §1 VCRO en de motiveringsplicht, die de deputatie ertoe verplichten om haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de PSA en – wanneer zij dat ervan afwijkt – iedere afwijking telkens afdoende te motiveren.*

...

*Zoals gezegd, houdt de bestreden beslissing in dat de aanvraag (gedeeltelijk) wordt vergund, en dus andersluidend is ten opzichte van het advies van de PSA. De bestreden beslissing motiveert dat volstrekt niet afdoende:*

...

- *Wat het voornemen van de vergunningsverkrijgers betreft om te bouwen over een **bouwdiepte van 50 meter (+ 5 meter terrassen)**, wees de PSA erop dat zulks nefast is voor de goede ruimtelijke ordening en de toekomstige ontwikkeling van het gebied in het gedrang brengt.*

*Ook wat die problematiek betreft, voorziet de bestreden beslissing niet in een afdoende gemotiveerde weerlegging. De deputatie repliceert vooreerst nergens op het probleem inzake de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Wat het probleem aangaande de goede ruimtelijke ordening betreft, is de argumentatie van de deputatie enigszins faciel. De deputatie beperkt zich ofwel tot loutere affirmaties, ofwel tot zeer vage uitdrukkingen.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*De bestreden beslissing stelt uitdrukkelijk dat kennis werd genomen van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Dit is geen stijlformule maar de schriftelijke bevestiging van het feit dat kennis werd genomen van het andersluidend verslag. Voorts wordt onder de hoofding “3. Horen” overwogen dat de gedeputeerde-verslaggever lezing heeft gegeven van het verslag.*

*Het is bijgevolg duidelijk dat de verwerende partij haar beslissing mede heeft gebaseerd op het kwestieuze verslag.*

...

*Vervolgens geeft de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een aantal redenen waarom de vergunning moet worden geweigerd, namelijk:*



- een te grote bouwdiepte,
- een te grote woondichtheid,
- de inplanting van de parkeerplaatsen 11 en 12 is niet realistisch waardoor er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien.

*Deze weigeringsmotieven worden, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, op afdoende wijze besproken en weerlegd in de bestreden beslissing.*

*Wat betreft het eerste weigeringsmotief, namelijk de grote bouwdiepte, overweegt de bestreden beslissing het volgende:*

*In het kader van het vijf-dorpenbeleid is er geoordeeld dat in Strijland het open karakter bewaard moet worden. Dit perceel is de laatste kans om blijvend zuurstof aan de kern te geven. In spiegel van de bestaande ordening aan de overzijde is geopteerd voor een concept met dezelfde ademruimte. De diepere inplanting is ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de aanpalende loodsen langs westelijke zijde en een dieper ingeplant bijgebouw langs oostelijke zijde. De afstand van het nieuwe gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen is voldoende om de privacy op de aanpalende eigendommen voldoende te behouden.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar acht de bouwdiepte overdreven omdat “de latere invulling” van het achterliggende perceel moet worden verzekerd. De invulling en de ontsluiting van dit ‘achterliggende perceel’ zijn echter een toekomstige onzekere gebeurtenis zodat de deputatie in principe geen rekening moest houden met deze argumenten. In elk geval, voor zover als nodig, moet worden vastgesteld dat bestreden beslissing overweegt dat twee percelen in de onmiddellijke omgeving eveneens een zeer grote bouwdiepte hebben, waaronder het perceel waar de tweede verzoekende partij woonachtig is (cf. huis met achterliggende loodsen). Deze feitelijke vaststellingen worden niet weerlegd door de verzoekende partijen. Voorts wordt overwogen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende is om de privacy te behouden, waardoor de bouwdiepte aanvaardbaar is. Ook deze feitelijke vaststelling, namelijk de afstand tot de perceelsgrenzen, wordt niet weerlegd door de verzoekende partijen. De argumentatie van de verzoekende partijen dat een meergezinswoning en loodsen niet kunnen worden vergeleken, snijdt geen hout aangezien de loodsen niet zone-eigen zijn terwijl een woongebouw dit wel is. Overigens wordt het motief dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende ruim is om een dergelijke bouwdiepte te verantwoorden, niet bekritiseerd door de verzoekende partijen. Het staat bijgevolg vast dat de bestreden beslissing het motief ‘te grote bouwdiepte’ afdoende heeft weerlegd.*

*...*

De tussenkomende partij stelt nog:

*“ ...*

*Alle negatieve elementen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werden integraal en afdoende beantwoord door de Deputatie.*

*...*

*Wat de inplanting van het gebouw betreft tot 50 m diep, heeft de Deputatie enerzijds gewezen op de bedoelde trendbreuk door een gebouw op te richten dwars op de straat, waardoor een zekere openheid behouden blijft op deze locatie. Het dwars op de straat oprichten van het gebouw, brengt evident met zich mee dat een diepere inplanting bekomen wordt, dan wanneer dit gebouw parallel aan de straat en op de rooilijn zou ingeplant worden.*

*De Deputatie verantwoordt de diepere inplanting derhalve door de beoogde openheid, die door het College uitdrukkelijk gevraagd was op deze locatie, om zuurstof aan de kern te geven, in spiegelbeeld met de kerk die aan de overzijde van de straat eveneens dieper is ingeplant, met eveneens ruime zijdelingse bouwvrije stroken.*

*Anderzijds heeft de Deputatie uitdrukkelijk verwezen naar de diepere inplanting van de aanpalende loodsen aan de westelijke zijde en een dieper ingeplant bijgebouw aan de oostelijke zijde, die sowieso een diepere inplanting verantwoorden.*

*Tenslotte wijst de Deputatie erop dat er ondanks de diepe inplanting geen enkel risico bestaat op schending van privacy voor de burens, gelet op de zeer ruime afstanden die gehouden worden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.*

*Ook deze opmerkingen zijn geheel correct.*

*Op onderstaande luchtfoto worden de bedoelde aanpalende gebouwen gesitueerd.*

*...*

*Het nieuwe gebouw komt slechts enkele meters (ca. 5 m) dieper dan de loodsen aan de westelijke zijde en het dichtste bijgebouw aan de oostelijke zijde. Het nieuwe gebouw komt zelfs beduidend minder ver dan de nog iets oostelijker gelegen bijgebouwen. Bovendien nemen de loodsen en bijgebouwen op de aanpalende percelen wel nagenoeg de gehele perceelsbreedte in, terwijl in huidige aanvraag zeer ruime afstanden tot de perceelsgrenzen worden aangehouden.*

*Het standpunt van verzoekende partijen dat een loods (met name de loods van verzoekende partijen) wel zo diep zou mogen ingeplant worden maar een woongebouw niet, kan niet gevolgd worden. Dergelijk onderscheid is niet gebaseerd op redenen van goede plaatselijke aanleg.*

*Minstens tonen verzoekende partijen niet aan dat de beoordeling van de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn. Dat verzoekende partijen het niet eens zijn met de beoordeling van de Deputatie dat de aanpalende gebouwen een diepere inplanting verantwoorden, vormt geen reden tot vernietiging, doch behoort tot de opportuniteit van de beslissing van de Deputatie.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“...*

*In de antwoordnota betwist de verwerende partij de gegrondheid van dit middel. Zij stelt dat de deputatie de afwijkingen van het verslag van de PSA wel afdoende zou hebben verantwoord. De tussenkomenende partij hanteert een gelijkaardige argumentatie. De verzoekende partijen blijven bij hun standpunt dat dit niet het geval is en verwijzen integraal naar de - reeds uitgebreide - uiteenzetting hierboven, waaruit de gegrondheid van het middel reeds voldoende blijkt.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. In dit geval behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om

overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij onder meer de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

...”

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

2.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

3.

In artikel 4.7.23, §1 VCRO wordt bepaald dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit deze bepaling volgt dat de deputatie bij het nemen van een beslissing omtrent het administratief beroep het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling moet betrekken, hetgeen, onder meer, impliceert dat de deputatie aandacht moet besteden aan de knelpunten van goede ruimtelijke ordening, zoals ze uit dit verslag blijken.

4.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aangehaald in de feiten uiteenzetting, wordt overwogen dat de percelen van de aanvraag deels gelegen zijn in een

woongebied met landelijk karakter (voor de eerste 50 meter) en deels in woonuitbreidingsgebied (voor het achterliggend gedeelte), dat het gebouw dat 10 woonentiteiten omvat ingeplant staat tot op 50 meter diepte vanaf de straat en dat de terrassen en tuinen nog 5 meter dieper zijn ingeplant, dat het gedeelte gelegen in woonuitbreidingsgebied deel uitmaakt van een langwerpig geheel dat mogelijk later nog wordt ontwikkeld, dat het niet duidelijk is hoe dit gebied zal ingevuld worden, dat een minimale afstand van dit woonuitbreidingsgebied ruimtelijk wenselijk is om een latere invulling op een goede manier te kunnen verzekeren en dat een inplanting van het gebouw tot op deze 50 meter grens geen goede ruimtelijke ordening van de plaats is en een toekomstige ontwikkeling in het gedrang kan brengen.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan dit aspect, dat nochtans in het hiervoor vermeld verslag als ruimtelijk niet wenselijk wordt beoordeeld omdat het een toekomstige ontwikkeling in het gedrang kan brengen.

In de bestreden beslissing worden de feitelijke gegevens die worden weergegeven in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige niet tegengesproken. Er wordt in de bestreden beslissing evenmin ontkend dat het voornoemd aspect relevant is bij het beoordelen van het aangevraagde. De enige overweging in de bestreden beslissing die betrekking heeft op de “diepere inplanting”, die aanvaardbaar wordt geacht “gelet op de aanpalende loodsen langs de westelijke zijde en een dieper ingeplant bijgebouw langs de oostelijke zijde”, houdt geen verband met het aspect dat ongunstig is beoordeeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Terwijl in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de ligging en de mogelijke ontwikkeling van het aangrenzend achterliggend woonuitbreidingsuitbreidingsgebied in rekening wordt gebracht, beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot het beoordelen van de bouwdiepte ten aanzien van de naastliggende percelen.

De argumentatie van de verwerende partij in de antwoordnota dat de invulling van het achterliggend perceel een toekomstige onzekere gebeurtenis is en dat de verwerende partij geen rekening diende te houden met de betrokken overwegingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige, kan niet gevolgd worden. Het al dan niet in het gedrang brengen van de mogelijke ontwikkeling van een achterliggend gebied door een aanvraag kan niet beschouwd worden als een “toekomstige onzekere gebeurtenis” waar geen acht moet op geslagen worden bij het beoordelen van een aanvraag, maar betreft integendeel een aspect van goede ruimtelijke ordening.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij een aspect van goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing buiten beschouwing laat, terwijl haar aandacht er was op gevestigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De bestreden beslissing is op dat punt niet afdoende gemotiveerd.

5.  
Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba A&P TEAM is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van het hoofdgebouw, met uitsluiting van het afwerkingsgebouw aan de straat op een perceel gelegen te 1755 Gooik, Strijlandstraat 68 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 492t2, 492a2 en 492p.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ