

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0438 van 17 juni 2014
in de zaak 1213/0474/A/4/0437

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-MARTENS-LATEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij: **VEG DECLERCQ Y. & CO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Robin SLABBINCK en Liesbet LINTHOUT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 31 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 20 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Golfaan 45 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 33c5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Robin SLABBINCK die verschijnt voor de tussenkomenende 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

VEG DECLERCQ Y. & CO verzoekt met een aangetekende brief van 14 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 juni 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende 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. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

IV. FEITEN

1.

Op 22 september 2008 en 18 december 2008 weigerden respectievelijk de verzoekende partij en de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij voor het oprichten van een meergezinswoning met zes wooneenheden op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Golfaan 45 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 33c5.

Op 20 april 2009 weigerde de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een gewijzigde aanvraag met vijf wooneenheden op hetzelfde perceel. De verwerende partij heeft nagelaten tijdig een beslissing te nemen over het administratief beroep, waarna de Vlaams Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening op 15 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd.

2.

Op 25 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden.

Het aangevraagde omvat de vervanging van een bestaande eengezinswoning door een meergezinswoning. Er worden eveneens tien parkeerplaatsen (4 bovengronds en 6 ondergronds, toegankelijk via een afzonderlijk bijgebouw) en twee tuinbergingen voorzien. Volgens een begeleide nota die werd gevoegd bij de aanvraag verschilt de voorliggende aanvraag van de vorige aanvraag doordat de terrassen zijn "verkleind" en "omgeven met een groenterras".

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 juni 2011 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 20 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“...
Opportuniteitsaspect.

Het project bevat tegenover de vorige versie de volgende minimale aanpassingen :
- *de uitwendige dakconstructie werd licht aangepast zonder wijziging van het volume van de binnenruimte*

- *de terrassen op beide verdiepingen werden voorzien van een afboording met een strookje groendak.*

Er zijn dan ook geen fundamenteel nieuwe elementen om af te wijken van de objecties bij vorige aanvraag.

De vervanging van de bestaande woning door een buitenmaats appartementsgebouw (5 ruime appartementen aangevuld met ruime buitenterrassen op de bovenverdiepingen) met 'aangeklede' valse platte bedaking over 3 bouwlagen breekt de bestaande historische harmonie.

De ruime terrassen op eerste verdieping en dakverdieping zorgen voor een schending van de privacy van de omwonenden. Dit effect wordt nog versterkt door de inplanting op slechts 4m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen en de ongebruikelijke bouwdiepte. Het strookje groendak van 1 m breedte aan de buitenrand kan dit negatieve effect niet omkeren. Dat toevallig geen bezwaren werden ingediend doet hier weinig terzake. 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'(VCRO art. 1.1.4.)

Een dichtheid van 30 woningen per hectare zorgt niet alleen voor beschadiging van de woonkwaliteit maar ook voor een verhoogde mobiliteitsdruk voor de omgeving. Dergelijke dichtheid is ook niet meer in overeenstemming met de gangbare

ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied. Vanaf 25 woningen/ha kan reeds gesproken worden van een stedelijke densiteit.

De totale bezettingsgraad (hoofdgebouw, tuinconstructie en ondergrondse parkeergarage) is buiten verhouding voor wat als aanvaardbaar wordt geacht voor vergelijkbare gebieden. Dit brengt bovendien met zich mee dat 12 bomen dienen te worden gerooid waardoor het beeldbepalend groen verdwijnt.

De aanvraag doorstaat ook niet de toets aan de richtlijn 'goede ruimtelijke ordening' welke in zitting van 31/05/2010 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. Deze richtlijn is gesteund op de beoordelingsgronden zoals omschreven in artikel 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bevat richtlijnen o.m. inzake densiteit, perceelsoppervlakte, bouwdiepte, breedte en diversificatie van de woonoppervlaktes. De aanvraag komt aan geen enkele van de boven omschreven criteria tegemoet.

conclusie:

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de concepten van de goede ruimtelijke ordening doordat dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving duidelijk wordt overschreden.

Het ontwerp is door zijn bestemming als meergezinswoning, zijn aard en omvang niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening van de plaats.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 22 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“..."

Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden en een aanzienlijk volume. Tevens wordt een ondergrondse parking voorzien en een bijgebouw dat ook als inrit voor de ondergrondse parking dient.

Hoewel appellant dit beweert in zijn beroepsschrift, verschilt huidig ontwerp niet in grote mate van de voorgaande aanvragen. Er wordt enkel een zeer beperkte strook groendak voorzien, en het hoofdgebouw werd over haar middenas gespiegeld, zonder verdere aanpassingen van hoogte, breedte, diepte of inplanting.

Dergelijke kleine wijzigingen kunnen niet verhelfen aan de reeks pertinente negatieve overwegingen die in de voorgaande weigeringsbeslissingen werden gemaakt.

De overwegingen van het college van burgemeester en schepenen worden dan ook bijgetreden: De meergezinswoning dient in relatie tot zijn omgeving, en in vergelijking met de bestaande eengezinswoning als buitenmaats te worden beschouwd.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, met één of twee bouwlagen onder zadeldak. Huidig ontwerp voorziet in een gebouw met 3 bouwlagen onder een plat dak, zij het dat de derde bouwlaag wordt afgewerkt met 'valse' schuine dakvlakken. Drie volledige bouwlagen kan niet aanvaard worden aangezien dit geen weerklank in de onmiddellijke omgeving vindt.

Daarenboven kennen alle bouwlagen een te grote bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn, 20m op het gelijkvloers en de eerste verdieping, 15m op de tweede verdieping. Dergelijke bouwdiepte houdt een verdubbeling in van de bestaande bouwdiepte, en is vooral problematisch door de uitgebreide terrassen die op de eerste en tweede verdieping worden voorzien. Hoewel in huidig ontwerp de terrassen worden omzoomd door een strook groendak, zorgt dit nog steeds voor een schending van de privacy van de aangelanden door inkijk.

De te grote bouwhoogte en diepte klemt des te meer nu het gebouw slechts op 4m van de rechter perceelsgrens wordt ingeplant. Dit zorgt voor een te abrupte schaalbreuk in verhouding met de rechts aanpalende woning en een onaanvaardbare schending van de privacy.

De te grote bouwdiepte, gecombineerd met de reeds diepe voorbouwlijn, het bijgebouw, en de omvangrijke ondergrondse parking, laat tevens te weinig ruimte voor een kwalitatieve tuinzone, zeker wanneer deze voor vijf woonegelegenheden dient.

Zoals reeds is vermeld, komen in de onmiddellijke omgeving quasi uitsluitend eengezinswoningen voor. Het voorzien van een dergelijke meergezinswoning met vijf woonegelegenheden houdt een te grote woondensiteit in.

De door appellant aangebrachte 'vergelijkbare' meergezinswoningen in de omgeving kunnen niet als vergelijkingspunt dienen. Zijn bevinden zich ofwel niet in de onmiddellijke omgeving, dichterbij het centrum, of binnen het plangebied van een BPA en zijn steeds aanzienlijk kleiner.

Daarenboven komt het de gemeente toe haar ruimtelijk beleid te wijzigen wanneer zij van oordeel is dat bepaalde evoluties niet langer wenselijk is. In dit opzicht kan worden aanvaard dat niet langer ontwikkelingen toegestaan worden die in het verleden wel vergund werden.

Besluitend dient gesteld worden dat door het voorzien van een te groot gebouw, en een te groot aantal woonegelegenheden de ruimtelijke draagkracht van zowel het bouwperceel, als de omgeving wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.

...

Na de hoorzitting van 20 september 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert in haar beslissing de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning met vijf woonegelegenheden en een aanzienlijk volume. Tevens wordt een ondergrondse parking voorzien en een bijgebouw dat ook als inrit voor de ondergrondse parking dient.

De voorgestelde bouwdiepte van 20m op het gelijkvloers en 15m op de verdieping is vrij algemeen aanvaard in andere dossiers aldaar (o.a. in de Latemstraat en de Maenhoutstraat).

Er zijn niet minder dan 5 soortgelijke gebouwen (3 woonlagen, zadeldak, terrassen, ...) in de onmiddellijke omgeving, waaronder een op slechts enkele tientallen meters van dit terrein.

Inkijk vanop de terrassen bij burelen is technisch, noch feitelijk mogelijk. Bovendien zijn er geen bezwaren ingediend.

Besluitend dient gesteld worden dat het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel, noch van de omgeving overschrijdt en de goede ruimtelijke ordening niet schaadt, zo dit gebeurt met respect voor de bestaande groenaanplantingen.

De voorziene parkeeroplossing resulteert erin dat de parkeerdruk op de omgeving niet zal toenemen.

...

3.

Met een arrest van 24 oktober 2012 met nummer A/2012/0435 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“...

6.

Uit de aangehaalde overwegingen van het bestreden besluit in de feitenuiteenzetting blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening beperkte tot de overwegingen dat de bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers en 15 meter op de verdieping vrij algemeen aanvaard is in andere dossiers, dat er niet minder dan 5 soortgelijke gebouwen (3 woonlagen, zadeldak, terrassen, ...) in de onmiddellijke omgeving zijn, waaronder één op slechts enkele tientallen meters van het bouwperceel, dat inkijk van op de terrassen bij burelen technisch, noch feitelijk mogelijk is, waarna de verwerende partij “besluitend” stelt “dat het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel, noch van de omgeving overschrijdt en de goede ruimtelijke ordening niet schaadt, zo dit gebeurt met respect voor de bestaande groenaanplantingen”.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Zelfs indien omwille van de aard en de omvang van de aanvraag rekening wordt gehouden met de ruimere omgeving, kan de onmiddellijke omgeving, die meest bepalend is voor de ordening, niet buiten beschouwing worden gelaten.

Te dezen dient te worden vastgesteld dat de overweging met betrekking tot de “onmiddellijke omgeving” strijdig is met de eigen vaststellingen van de verwerende partij onder de “beschrijving” van de onmiddellijke omgeving, zoals hierboven aangehaald. Uit de passus “waaronder één op slechts enkele tientallen meters van het terrein”, kan niet anders dan worden afgeleid dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel de ruimere omgeving heeft betrokken bij haar beoordeling.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dan ook dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening voornamelijk wordt gesteund op de ruimere omgeving, terwijl met de kenmerkende elementen uit de onmiddellijke omgeving geen rekening werd gehouden.

Aangaande het aspect “densiteit” bevat het bestreden besluit geen enkele overweging ondanks de bezwaren ter zake van het college, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en in de eerdere weigeringsbeslissing, van de Vlaams minister omtrent een gelijkaardige aanvraag.

Bovendien kan de loutere affirmatie dat de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschreden wordt, niet gelden als een voldoende toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het voorgaande volgt dat het bestreden besluit geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.
..."*

4.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn nieuw verslag van 15 januari 2013 opnieuw, en in gelijklopende bewoordingen, adviseert de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na een nieuwe hoorzitting van 8 januari 2013 beslist de verwerende partij op 31 januari 2013 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarde. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*...
Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.*

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoningen met vijf woonegelegenheden en een aanzienlijk volume. Tevens wordt een ondergrondse parking voorzien en een bijgebouw dat ook als inrit voor de ondergrondse parking dient.

Er wordt vastgesteld dat het straatbeeld zeer divers is. Zo komt in de Golfiaan (waar de bouwplaats gelegen is) zeer diverse bebouwing voor, divers in al zijn aspecten: zowel wat betreft functies, gabarieten, bouwtypologieën, als één- en meergezinswoningen. In de Golfiaan komen maar liefst 12 handelszaken voor, verweven tussen de aanwezige woonfuncties, en komen zowel hogere als lagere gabarieten voor.

Hieruit blijkt dat het oprichten van een gebouw met twee bouwlagen en een zadeldak, zoals in de huidige aanvraag wordt voorzien, allerm minst atypisch is binnen deze omgeving.

Voorts dient vastgesteld dat niet alleen de meergezinswoningen, maar vaak ook de ééngesinswoningen voorzien zijn van twee bouwlagen en een zadeldak.

In de Golfiaan komen voor het merendeel ééngesinswoningen voor. Tussen deze ééngesinswoningen werden evenwel – vaak recent – ook meergezinswoningen opgericht. De meergezinswoningen komen verspreid in het straatbeeld voor, tussen de ééngesinswoningen.

Het spreekt voor zich dat bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag rekening dient te worden gehouden met deze specifieke constellatie.

De voorliggende aanvraag dient te worden afgetoetst aan de onmiddellijke omgeving, dit zijn ondermeer de dichtst aanpalende percelen van de bouwplaats. Op de aanpalende percelen van de bouwplaats komen zowel ééngesinswoningen voor, als een aantal handelszaken.

Tegenover de bouwplaats is een woningrij gelegen met op het gelijkvloers een

handelszaak. De bebouwing is hier voorzien van twee bouwlagen en een zadeldak (drie woonlagen).

Het beoogde woonproject is hiermee perfect verenigbaar in alle aspecten:

- qua functie: de woonfunctie komt effectief voor op de aanpalende percelen. Een meergezinswoning is in dat opzicht perfect aanvaardbaar;*
- qua bouwtypologie: het woongebouw sluit aan bij de klassieke gebouwen ter plaatse. Gelet op het zachte karakter, zal het woongebouw niet in het oog springen ten opzichte van de bestaande woningen;*
- qua omvang: het woongebouw met twee bouwlagen en een zadeldak is perfect inpasbaar, nu de omliggende gebouwen een gelijkaardig gabariet hebben;*
- qua inplanting: het woongebouw behoudt voldoende afstand tot de perceelsgrenzen: op zo'n 4 m van de rechter perceelsgrens, op 15 m ten opzichte van de rooilijn kant Golflaan en op 4 m ten opzichte van de rooilijn Nieuwe Weg. Dit ligt perfect in het verlengde van de bestaande toestand in de Golflaan. Zo werd recent nog een appartementsgebouw vergund met een gelijkaardig gabariet dan voorliggende aanvraag dat zelfs op minder dan 4 m van de perceelsgrens werd ingeplant (Golflaan 95).*

Gelet op het voorgaande is het beoogde bouwproject niet onverenigbaar met haar onmiddellijke omgeving.

Dat de aanpalende percelen van de bouwplaats zelf geen meergezinswoning bevatten, kan alleszins niet tot een onverenigbaarheid doen besluiten. Immers, ook voor de andere (meestal recent vergunde) appartementen in de Golflaan was dit steevast het geval, dit met uitzondering van de aan elkaar palende meergezinswoningen.

Het is dan ook onduidelijk waarom onderhavige aanvraag een knelpunt vormt voor de gemeente, terwijl dit voordien niet het geval was. Er is immers sprake van een identieke situatie, zodat er redelijkerwijze mag van uitgegaan worden dat de voorliggende aanvraag ook voor vergunning in aanmerking kwam.

Recent werd op korte afstand van de bouwplaats een appartementsgebouw met zes woonegelegenheden vergund, terwijl zowel op het linker- als rechterperceel een ééngezinswoning voorkomt.

Mede in het licht van dergelijke precedënten, is het voorliggende bouwproject eveneens aanvaardbaar.

Bovendien dient de aanvraag ook te worden afgetoetst aan de ruimere omgeving, dit is ondermeer de ganse omgeving van de Golflaan.

Ook hier dient te worden vastgesteld dat de voorliggende aanvraag er volledig mee in overeenstemming is.

Zoals reeds aangehaald, werden er in de Golflaan recent meerdere appartementsgebouwen vergund en opgericht.

Het beoogde woonproject sluit hier qua omvang, gabariet, aantal woonegelegenheden, bouwtypologie en inplanting perfect op aan. Al deze appartementen zijn, net zoals het gevraagde, voorzien van twee bouwlagen en een zadeldak (drie woonlagen).

Het bouwproject is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, zowel wat betreft de nabije omgeving als de ruimere omgeving.

...”

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 met een aangetekende brief van 13 februari 2013 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 18 maart 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE, TWEEDE EN DERDE MIDDEL

Standpunten van de partijen

De verzoekende partij voert in het verzoekschrift 3 middelen aan.

1.

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

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

2. *Naast de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en stedenbouwkundige regelgeving, dient elke aanvraag eveneens beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.*

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden en een aanzienlijk volume. Teven wordt een ondergrondse parking voorzien en een bijgebouw dat ook als inrit voor de ondergrondse parking dient.

3. *In dit dossier is de historiek van de eerdere aanvragen uiterst belangrijk, hetgeen in het bestreden besluit volledig wordt miskend.*

Een eerste aanvraag die een meergezinswoning met zes woningen voorzag, werd in beroep door de Deputatie op 18 december 2008 geweigerd na een eerdere weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 22 september 2008.

Op 6 februari 2009 werd een tweede aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning met vijf appartementen, een ondergronds volume en achteraan een bijgebouw. Deze aanvraag werd bij besluit van 20 april 2009 van het College van Burgemeester en Schepenen van de

gemeente SintMartens-Latem geweigerd. Het beroep van de aanvragers werd behandeld in de hoorzitting van 16 juli 2009, maar heeft niet geleid tot een beslissing van verwerende partij. De aanvragers tekenden beroep aan bij de Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening waarbij bij Ministerieel Besluit van 15 februari 2011 het beroep van de aanvragers wordt verworpen wegens een te grote woondensiteit van 30 woningen / ha, wegens de te grote bouwhoogte, de diepte van de terrassen die gecombineerd met de beperkte afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor een schending van de privacy kan leiden, negatieve impact op de infiltratiemogelijkheden wegens een te grote ondergronds volume, wegens het buitenmaatse bijgebouw en wegens de overschrijding van de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Thans gaat het om een derde aanvraag, welke na het vernietigingsarrest nr. A/2012/0435 van 24 oktober 2012 van uw Raad met een bestreden beslissing terug wordt vergund.

Deze derde aanvraag verschilt nauwelijks van de tweede aanvraag. Er wordt enkel een zeer beperkte strook groendak voorzien en het hoofdgebouw werd over haar middenas gespiegeld zonder verdere aanpassing van hoogte, breedte, diepte of inplanting.

De bezwaren en motieven van de vorige weigeringsbeslissingen blijven integraal bestaan.

- 4. In het bestreden besluit wordt overwogen dat in de Golfaan zeer diverse bebouwing voorkomt met maar liefst 12 handelszaken verwezen tussen de aanwezige woonfuncties met zowel hogere als lagere gabarieten. De verwerende partij leidt hieruit af dat het voorwerp van de aanvraag "allerminst atypisch is binnen deze omgeving".*
- 5. Het voorwerp van de aanvraag dient in relatie tot zijn onmiddellijke omgeving te worden beoordeeld.*

"Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Zelfs indien omwille van de aard en de omvang van de aanvraag rekening wordt gehouden met de ruimere omgeving, kan de onmiddellijke omgeving, die meest bepalend is voor de ordening, niet buiten beschouwing worden gelaten" (zie vernietigingsarrest A/2012/0435 van 24 oktober 2012 van de vroegere vergunningsbeslissing van verwerende partij).

Het voorwerp van de aanvraag dient in relatie tot zijn onmiddellijke omgeving en in vergelijking met de bestaande eengezinswoning als buitenmaats te worden beschouwd.

De onmiddellijke omgeving wordt immers gekenmerkt door eengezinswoningen met één of twee bouwlagen onder zadeldak. Huidig ontwerp voorziet in een gebouw met drie bouwlagen onder een plat dak, zij het dat de derde bouwlaag wordt afgewerkt met valse schuine dakvlakken. Drie volledige bouwlagen kan niet aanvaard worden aangezien dit geen weerklink vindt in de onmiddellijke omgeving.

Verwerende partij kan dan ook in het bestreden besluit niet op ernstige wijze voorhouden dat "het woongebouw sluit aan bij de klassieke gebouwen ter plaatse".

Daarenboven kennen alle bouwlagen een te grote bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn, 20 m op het gelijkvloers en de eerste verdieping, 15 m op de tweede verdieping. Dergelijke bouwdiepte houdt een verdubbeling in van de bestaande bouwdiepte en is vooral problematisch door de uitgebreide terrassen die op de eerste en tweede verdieping worden voorzien. Dit zorgt nog steeds voor een schending van de privacy van de aangelanden door mogelijke inkijken.

De te grote bouwhoogte en diepte klemt des te meer nu het gebouw slechts op 4 m van de rechter perceelsgrens wordt ingepland. Dit zorgt voor een te abrupte schaalbreuk in verhouding met de rechts aanpalende woning en een schending van de privacy.

De te grote bouwdiepte, gecombineerd met de reeds diepe voorbouwlijn, het bijgebouw, en de omvangrijke ondergrondse parking, laat weinig ruimte voor een kwalitatieve tuinzone, zeker wanneer deze voor vijf woongelegenheden dient.

Zoals zelf in het bestreden besluit onder "de beschrijving" wordt aangehaald, komen in de onmiddellijke omgeving quasi uitsluitend eengezinswoningen voor. Het voorzien van een dergelijke meergezinswoning met vijf woongelegenheden houdt een te grote woondensiteit in.

"Het is duidelijk dat, gelet op de aangehaalde punten, het ontwerp de draagkracht van het perceel overschrijdt, dat een kwaliteitsvolle inrichting van de plaats gemist wordt en dat het architecturale voorkomen van het gebouw niet zal harmoniëren met de omgeving. De goede plaatselijke ordening komt in het gedrang zodat de aanvraag op basis van art. 4.3.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet geweigerd worden" (zie Ministerieel Besluit van 15 februari 2011, waarbij de tweede gelijkaardige aanvraag werd geweigerd).

De verwijzing in het bestreden besluit naar andere "vergelijkbare" meergezinswoningen in de Golfaan zijn niet dienstig. Ofwel bevinden deze meergezinswoningen zich niet in de onmiddellijke omgeving, dicht bij het centrum ofwel binnen het plangebied van een BPA.

"Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dan ook dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met goede ruimtelijke ordening voornamelijk wordt gesteund op de ruimere omgeving, terwijl met de kenmerkende elementen uit de onmiddellijke omgeving geen rekening werd gehouden." (zie vernietigingsarrest nr. A/2012/0435 van 24 oktober 2012 van de eerdere vergunningsbeslissing van verwerende partij).

6. *Ter naleving van de stedenbouwwetgeving mag men erop vertrouwen dat een zorgvuldige overheid een juiste beoordeling maakt van de onmiddellijke omgeving en het voorwerp van de aanvraag hieraan toetst.*

Ook de in het middel ingeroepen beginsel van behoorlijk bestuur zijn derhalve geschonden.

..."

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekster stelt dat het aangevraagde onaanvaardbaar is omdat de drie bouwlagen ervan geen weerklank vinden in de onmiddellijke omgeving. Ook zou de inplanting en bouwhoogte een schending van de privacy van de aangelanden inhouden. Ten slotte beweert verzoekster dat het voorzien van een meergezinswoning met vijf wooneenheden een te grote woondensiteit inhoudt.

In de bestreden beslissing is de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (stuk 5, p. 5-6): (...)

Vooreerst wordt in de motivering gewezen op de diverse bebouwing in de Golfiaan, divers in al zijn aspecten: zowel wat betreft functies (woonfuncties en handelsfuncties), gabarieten (lage en hoge), bouwtypologieën, als één- en meergezinswoningen.

Verder wordt de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door gebouwen met één of twee bouwlagen onder zadeldak. De woningrij gelegen tegenover de bouwplaats is voorzien van twee bouwlagen en een zadeldak zijnde drie woonlagen. In de voorliggende aanvraag wordt een gebouw met twee bouwlagen en een derde woonlaag onder bedaking beoogd. Wat de omvang en meer bepaald de bouwhoogte betreft, heeft de deputatie dan ook vastgesteld dat de omliggende gebouwen een vergelijkbaar gabarriet hebben, zodat het aangevraagde op dit vlak perfect inpasbaar is.

Aangaande de bouwtypologie zal het gebouw uitgevoerd worden in rode keramische pannen, gevels in wit pleisterwerk en buitenschrijnwerk in gelakt aluminium. De deputatie heeft terecht geoordeeld dat qua bouwtypologie het woongebouw aansluit bij de klassieke gebouwen ter plaatse en niet in het oog springt ten opzichte van de bestaande woningen. Qua inplanting bevindt het woongebouw zich op 4 meter van de rechter perceelgrens, op 15 meter ten opzichte van de rooilijn kant Golfiaan en op 4 meter ten opzichte van de rooilijn Nieuwe Weg. De deputatie heeft vastgesteld dat dit in overeenstemming is met de bestaande toestand in de Golfiaan en dat op Golfiaan 95 recent zelfs een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor een appartementsgebouw met een gelijkaardig gabarriet dat op minder dan 4 meter van de perceelsgrens ingeplant werd. Het beoogde woongebouw behoudt dan ook voldoende afstand tot de perceelsgrenzen. Dat deze inplanting een schending van de privacy betekent, wordt derhalve niet aangetoond, noch aannemelijk gemaakt.

De opmerking omtrent de woondensiteit is niet ernstig.

In de bestreden beslissing heeft de deputatie uiteengezet dat op de aanpalende percelen van de bouwplaatsen zowel ééngezinswoningen als een aantal handelszaken voorkomen. De woonfunctie van het aangevraagde komt effectief voor op de aanpalende percelen, zodat de aangevraagde meergezinswoning qua functie perfect aanvaardbaar is. In de Golfiaan komen weliswaar voor het merendeel ééngezinswoningen voor, maar verspreid tussen deze woningen zijn ook meergezinswoningen opgericht. Het feit dat op de aanpalende percelen geen meergezinswoning voorkomt, betekent niet dat de aangevraagde meergezinswoning onaanvaardbaar is. Er kan hiervoor worden geduid op de recent vergunde appartementsgebouw in de Golfiaan, die zich in een identieke situatie bevonden.

Gelet op de verenigbaarheid van het woonproject met de onmiddellijke omgeving op het vlak van functie, bouwtypologie, omvang en inplanting en de verenigbaarheid van het woonproject met woondensiteit in de betrokken straat, heeft de deputatie terecht het bouwproject in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt niet dat de deputatie onzorgvuldig te werk is genomen, noch een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

Het eerste middel is ongegrond.

...

De tussenkomende partij stelt:

“..."

De tussenkomende partij is het hier niet mee eens. Zij meent dat de verwerende partij op dit punt ten volle rekening heeft gehouden met de beschouwingen van het voorgaande vernietigingsarrest van Uw Raad van 20 oktober 2011. Eén en ander blijkt uit hetgeen hierna volgt.

In essentie komt deze kritiek van de verzoekende partij neer op een opportuïteïtskritiek omtrent de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

*Nochtans staat het vast dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot de **discretionaire bevoegdheid** van de vergunningverlenende overheid behoort. De controle van Uw Raad dient zich hierbij tot een **marginale toetsing** te beperken. Het is namelijk niet de taak van Uw Raad om te oordelen over de doelmatigheid van een overheidsbeslissing aangezien die tot de beleidsautonomie van de overheid behoort. De rechtbanken kunnen hun beoordeling hierover niet in de plaats stellen van de bevoegde overheid. Ook Uw Raad kan de opportuïteït van een overheidsbeslissing bijgevolg niet beoordelen. **Rechterlijke controle kan slechts als de overheid kennelijk onredelijk besliste.***

De verzoekende partij lijkt Uw Raad nochtans te willen overtuigen dit toch te doen, nu haar betoog over de inhoud van de bestreden beslissing uitblinkt in opportuïteïtskritiek.

*Welnu, **in casu toont de verzoekende partij geenszins aan dat de vergunningverlenende overheid op een kennelijk onredelijke manier handelde** (hetgeen overigens ook niet kan worden aangetoond - zie verder). De verzoekende partij beperkt zich daarentegen tot het louter verwijzen naar haar eigen visie omtrent het voorliggende project en dit zonder concreet aan te tonen waarom de afwijkende visie van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.*

De discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de overheid kan enkel worden gesanctioneerd indien Uw Raad ervan kan worden overtuigd dat het oordeel van de deputatie inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, kennelijk onredelijk is.

Welnu, in casu moet worden vastgesteld dat de verwerende partij alle juridische en feitelijke elementen in overweging neemt en in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen en dit besluit bovendien zeer uitvoerig heeft gemotiveerd (stuk 6).

Daarnaast kan de verwerende partij geen tekortkoming in haar formele en materiële motiveringsplicht worden verweten, noch een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De formele motiveringsplicht houdt in dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moet vermelden en dat zij afdoende moeten zijn (zie o.a. RvS 23 februari 2010, nr. 201.211, d'Hauwe-Sleeuwagen, p. 19 e.v.). De materiële motiveringsplicht houdt in dat de overwegingen die tot de beslissing leiden uit het dossier moeten blijken.

Uw Raad zal dienen na te gaan of de verwerende partij op basis van in rechte en in feite juiste gegevens, binnen de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid, tot haar besluit is kunnen komen en of deze beoordeling verantwoord en op een afdoende manier is gemotiveerd. **De beoordeling van Uw Raad is derhalve beperkt tot een marginale toetsing** (zie onder meer RvS 22 februari 2010, nr. 201.107, Eerlings; RvS 22 februari 2010, nr. 201.111, Vercauteren; RvS 26 januari 2010, nr. 200.010, Andries).

Welnu, in casu moet worden vastgesteld dat de verwerende partij alle juridische en feitelijke elementen in overweging heeft genomen en in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen en dit besluit uitvoerig heeft gemotiveerd.

Gelet op het voorgaande, dient op basis van uw louter marginale toetsingsbevoegdheid te worden vastgesteld dat er geen kennelijk onzorgvuldige beoordeling in hoofde van de verwerende partij voorligt. De aanvraag werd immers geheel naar behoren beoordeeld.

De vergunningverlenende overheid dient de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening grondig na te gaan en te beoordelen. **Men dient hierbij op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. In tweede instantie kan men tevens de ordening in een ruimere omgeving in rekening brengen** (RvVb 25 januari 2012, nr. A/2012/0027, p. 14; RvVb 13 maart 2012, nr. A/2012/086, p. 9; RvVb 26 maart 2012, nr. A/2012/0109, p. 13; RvVb 23 juli 2012, nr. A/2012/0287, p. 11; RvVb 16 januari 2013, nr. 2013/0020, p. 11-12). Er kan bijgevolg sprake zijn van een dubbele toets aangaande de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij ging effectief volgens het bovenstaande stramien te werk.

In eerste instantie werd het project afgetoetst met de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving (stuk 6): (...) (eigen vetdruk)

De verwerende partij oordeelde dat de aanvraag op alle punten inpasbaar was binnen de ordening van de onmiddellijke omgeving. Terecht werd tevens geoordeeld dat er op zich geen onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving blijkt uit het enkele feit dat de aanpalende percelen zelf geen meergezinswoning bevatten. De bevindingen van de verwerende partij hieromtrent zijn bovendien uitvoerig gemotiveerd.

De verwerende partij achtte het aangewezen tevens een beoordeling van het project met de ruimere omgeving te maken (gelet op de bovenvermelde vaste rechtspraak). Ook op dit punt kwam men tot de vaststelling dat het project hiermee in overeenstemming is (stuk 6): (...) (eigen vetdruk)

Uit het bovenstaande blijkt afdoende dat de verwerende partij de opmerkingen van Uw Raad effectief ter harte heeft genomen. Terwijl men destijds de

overeenstemming van het project voornamelijk had beoordeeld op basis van de ordening in de ruimere omgeving, hield men nu in eerste instantie rekening met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

*Gelet op de voorgaande **dubbele toets**, die overigens bijzonder uitvoerig is gemotiveerd, kan bezwaarlijk worden aangenomen dat de verwerende partij een onzorgvuldige beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening zou hebben gemaakt. Zij heeft zich immers gesteund op in rechte en in feite juiste gegevens. De verzoekende partij laat geheel na het tegenovergestelde aan te tonen. Een gebrek inzake onzorgvuldige of gebrekkig gemotiveerde vergunningverlening in hoofde van de verwerende partij komt bijgevolg geenszins overtuigend over.*

Het eerste middel is ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“... ”

2.2. *In de antwoordnota van verwerende partij wordt verwezen naar de motivering van het bestreden besluit, waarin wordt gewezen op de diverse bebouwing in de Golfiaan, divers in al zijn aspecten. Verder wordt volgens verwerende partij de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door gebouwen met één of twee bouwlagen onder zadeldak. De Deputatie houdt voor te hebben vastgesteld “dat de omliggende gebouwen een vergelijkbaar gabariet hebben, zodat het aangevraagde op dit vlak perfect inpasbaar zijn”.*

De opmerking omtrent de woondensiteit is volgens verwerende partij “niet ernstig”. De aangevraagde meergezinswoning is qua functie perfect aanvaardbaar volgens de Deputatie. In de Golfiaan komen weliswaar voor het merendeel eengezinswoningen voor, maar verspreid tussen deze woningen zijn ook meergezinswoningen opgericht.

Tussenkomende partij voert een gelijkaardig verweer en houdt voor dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vertunningverlenende overheid. Uw Raad dient zich hierbij te beperken tot een marginale toetsing, die slechts mogelijk is indien de overheid kennelijk onredelijk beslist.

Volgens tussenkomende partij werd in eerste instantie het project afgetoetst met de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving en werd nadien tevens een beoordeling gemaakt met de ruimere omgeving. Bij deze dubbele toets werd volgens tussenkomende partij gesteund “op in rechte en in feite juiste gegevens”.

2.3. *Verzoekende partij vraagt aan uw Raad niet om zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht heeft uw Raad echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

In het vernietigingsarrest nr. A/2012/0435 van 24 oktober 2012 m.b.t. de vorige beslissing van de Deputatie van de Provincieraad van de Provincie Oost-Vlaanderen van 20 oktober 2011 heeft uw Raad benadrukt dat “bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in de eerste plaats (dient) rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Zelfs indien omwille van de aard en de omvang van de aanvraag rekening wordt gehouden met de ruimere omgeving, kan de onmiddellijke omgeving, die meest bepalend is voor de ordening, niet buiten beschouwing worden gelaten” (eigen onderlijning).

Verwerende partij en tussenkomende partij negeren dat in het bestreden besluit onder “de beschrijving” wordt benadrukt dat in de onmiddellijke omgeving quasi uitsluitend eengezinswoningen voorkomen.

De overweging in het bestreden besluit dat “het woongebouw aansluit bij de klassieke gebouwen ter plaatse” is dan ook strijdig met de aangehaalde beschrijving en geeft dan ook een onjuist beeld van de onmiddellijke omgeving.

Trouwens in de weigeringsbeslissing van 18 december 2008 (eerste aanvraag) van de Deputatie werd benadrukt dat het project van de aanvragers “in schril contrast staat met de omgevende bebouwing in het algemeen en de landelijke woning met één bouwlaag onder zadeldak op de aanpalende percelen”.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met één of twee bouwlagen onder zadeldak. Huidig ontwerp voorziet in een gebouw met drie bouwlagen onder plat dak, zij het dat de derde bouwlaag wordt afgewerkt met valse schuine dakvlakken. Drie volledige bouwlagen kunnen niet aanvaard worden aangezien dit geen weerklank vindt in de onmiddellijke omgeving.

Bovendien kennen alle bouwlagen een te grote bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn, 20 m op het gelijkvloers en de eerste verdieping, 15 m op de tweede verdieping. Dergelijke bouwdiepte houdt een verdubbeling in van de bestaande bouwdiepte en is vooral problematisch door de uitgebreide terrassen die op de eerste en tweede verdieping worden voorzien. Dit zorgt nog steeds voor een schending van de privacy van de aangelanden door mogelijke inkijken. Ook dit gegeven wordt niet mee in de beoordeling betrokken.

De verwijzing van tussenkomende partij naar een verweving van wonen en handel, van moderne en klassieke woningbouw en van hoge en lage gabarieten in de Golfiaan is louter misleidend. De Golfiaan in Sint-Martens-Latem strekt zich over een zeer grote afstand uit en is niet op alle plaatsen te vergelijken met de bouwplaats. De aangehaalde “vergelijkingen” bevinden zich ofwel niet in de onmiddellijke omgeving, dicht bij het centrum ofwel binnen het plangebied van een BPA.

Dit wordt noch door verwerende partij noch door tussenkomende partij ontkend dan wel weerlegd.

De concrete bezwaren en opmerkingen van verzoekende partij in het verzoekschrift tot nietigverklaring tonen aan dat het ontwerp niet thuishoort in de onmiddellijke omgeving en dat de beoordeling door verwerende partij, welke gesteund is op onjuiste vaststellingen en beweringen, kennelijk onredelijk is.

2.4. *Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.*

...”

2.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

2. *In de historiek werd reeds aangegeven dat de bestreden beslissing werd genomen na een derde aanvraag van de aanvragers. De vorige aanvragen werden, ook door verwerende partij, geweigerd.*

M.b.t. de eerste aanvraag van 10 juli 2008 werd, na weigering door verzoekende partij, door de Deputatie een beslissing genomen op 18 december 2008, waarbij het beroep van de aanvragers niet wordt ingewilligd.

M.b.t. de tweede aanvraag werd na weigering door verzoekende partij geen tijdige beslissing genomen door de Deputatie. Het daaropvolgend beroep van de aanvragers werd bij Ministerieel Besluit van 15 februari 2011 geweigerd.

De verwijzing naar het niet respecteren van de termijnen heeft, ook al betreft het een andere en eerdere aanvraag van de aanvragers, wel degelijk zijn belang.

In het weigeringsbesluit van 18 december 2008 (eerste aanvraag) van de Deputatie werd het beroep van de aanvragers verworpen, waarin wordt benadrukt dat het project van de aanvragers "in schril contrast staat met de omgevende bebouwing in het algemeen en de landelijke woningen met één bouwlaag onder zadeldak op de aanpalende percelen.". "Een dergelijk hoogcomplex met woningen op de verdiepingen op slechts 4 m van de perceelsgrens is niet aanvaardbaar tegenover de aanpalende bescheiden landelijke woning, noch vanuit de beeldvorming noch uit hoofde van de schending van de privacy. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de concepten van de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden."

De tweede aanvraag werd, nadat de Deputatie geen uitspraak had gedaan over het beroep van de aanvragers tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij, bij Ministerieel Besluit van 15 februari 2011 geweigerd.

De thans vergunde aanvraag verschilt in wezen niet van de eerdere geweigerde ontwerpen. Inzake schaal, plaatsing en architectuur betreft het een aantal minimale ingrepen. Enkel wordt het aantal appartementen vanaf de tweede aanvraag teruggebracht van 6 naar 5. Dit doet evenwel niets af van de bezwaren m.b.t. de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht en een te hoge dichtheid en verschijningsvorm.

Niettegenstaande de zeer duidelijke overwegingen van de weigeringsbeslissingen van zowel verzoekende partij als van de Deputatie (eerste aanvraag) en het Ministerieel Besluit van 15 februari 2011 (tweede aanvraag), komt de verwerende

partij thans tot het besluit "dat het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel, noch van de omgeving overschrijdt in de goede ruimtelijke ordening niet schaadt, zo dit gebeurt met respect van de bestaande groenaanplantingen".

Een dergelijke beslissing is niet alleen inconsequent, maar bovendien volstrekt strijdig met recente weigeringsbeslissingen, ook door verwerende partij zelf, omtrent nagenoeg dezelfde aanvragen in eenzelfde omgeving.

3. *Het is duidelijk dat de huidige, derde aanvraag in wezen niet verschilt van de voorgaande aanvragen, in het bijzonder de tweede aanvraag. Er wordt enkel een zeer beperkte strook groendak voorzien, en het hoofdgebouw werd over haar middenas gespiegeld, zonder verdere aanpassingen van hoogte, breedte, diepte of inplanting.*

Dergelijke kleine wijzigingen kunnen niet verhelpen aan de reeds pertinente negatieve overwegingen die in de voorgaande en hoger geciteerde weigeringsbeslissingen werden gemaakt.

Verwerende partij is dan ook niet consequent met haar eerdere weigeringsbeslissing. Bovendien verzwaart een afwijking van de duidelijke motieven van de weigeringsbeslissingen van verzoekende partij én van de Vlaamse Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening in het Ministerieel Besluit van 15 februari 2011, de motiveringsplicht van verwerende partij.

De bezwaren en motieven van deze weigeringsbeslissingen blijven staande en worden in het bestreden besluit niet eens weerlegt.

In het bestreden besluit wordt evenmin aandacht besteed aan het aspect "densiteit", niettegenstaande dit in de vorige weigeringsbeslissingen duidelijk aan bod is gekomen.

"Aangaande het aspect "densiteit" bevat het bestreden besluit geen enkele overweging ondanks de bezwaren terzake van het College, de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, en in de eerdere weigeringsbeslissing, van de Vlaamse Minister omtrent een gelijkaardige aanvraag" (zie vernietigingsarrest nr. A/2012/0435 van 24 oktober 2012 van de eerdere vergunningsbeslissing van verwerende partij).

Ook in het thans bestreden besluit wordt het aspect densiteit niet onderzocht, laat staan weerlegt.

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Verzoekster voert aan dat een afwijking van haar weigeringsmotieven en die van de Vlaamse Minister bij de vorige aanvraag duidelijk moet worden gemotiveerd en dat de bestreden beslissing deze motieven niet heeft weerlegt. Evenmin zou de deputatie het aspect densiteit hebben onderzocht, laat staan weerlegt.

Verzoekster laat na te vermelden dat bij de eerste aanvraag de deputatie geoordeeld had dat een gewijzigd ontwerp met reductie van het aantal woongelegenheden tot 4 à 5

appartementen mogelijk voor vergunning in aanmerking kan komen. Ten aanzien van de tweede aanvraag heeft de deputatie geen uitspraak gedaan. De deputatie doet door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dan ook geen afbreuk aan haar voorgaande beoordeling.

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij bovendien niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutive werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het voorgaande besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen (RvVb nr. nr. A/2012/0149 van 18 april 2012). De deputatie diende thans dan ook niet de beslissing van het college betreffende deze aanvraag, noch de weigeringsbeslissingen in het kader van de vorige aanvraag te weerleggen in haar beslissing.

Betreffende het aspect "densiteit" heeft de deputatie weliswaar niet woordelijk het begrip "densiteit" in haar beslissing opgenomen, maar heeft wel degelijk het bewoningsprogramma van het aangevraagde, zijnde 5 wooneenheden op het kwestieuze perceel, getoetst aan de onmiddellijke omgeving en ruimere omgeving. Op de aanpalende percelen kwamen geen meergezinswoningen voor, maar in de straat (Golflaan) kwamen verspreid tussen de eengezinswoningen wel meergezinswoningen voor. Het bewoningsprogramma van het aangevraagde en de daarmee gepaard gaande densiteit was dus niet vreemd aan deze omgeving. De deputatie kon derhalve terecht oordelen dat het bouwproject aanvaardbaar was.

*Het tweede middel is ongegrond.
..."*

De tussenkomende partij stelt:

"...

Ten onrechte wordt de verwerende partij als inconsequent afgeschilderd. Zij zou opeens een andersluidende beslissing hebben genomen aangaande een identieke aanvraag, zonder meer. Dit is gewoonweg onjuist.

De tussenkomende partij wenst in eerste instantie (kort) in te gaan op de vergunningshistoriek. Hieruit zal blijken dat de verwerende partij het concept van een appartementsgebouw reeds van in den beginne zag zitten.

*Het is de eerste aanvraag (voor 6 appartementen) die, na een weigeringsbeslissing van de gemeente Sint-Martens-Latem, inderdaad door de verwerende partij werd geweigerd. Het is evenwel van cruciaal belang aan te geven dat verwerende partij spontaan aangaf dat **een aangepast ontwerp** (met reductie van het aantal wooneenheden) **wél voor vergunning in aanmerking kan komen** (stuk 4): (...)*

Zoals gezegd onderging het initiële bouwplan, dat ondermeer door de verwerende partij werd geweigerd op basis van het aantal wooneenheden, een aantal wijzigingen (zie hierboven). Gelet op de doorgevoerde wijzigingen van de tussenkomende partij op een

voor de verwerende partij in het vorige dossier onaanvaardbaar punt, stemde de verwerende partij nu logischerwijze wel in met de voorliggende aanvraag (stuk 5): (...)

Het voorgaande houdt bijgevolg een logische en terechte bevestiging in van de boodschap die de verwerende partij voordien uitdrukkelijk had gegeven aan de tussenkomende partij. **Nu anders oordelen zou pas een onzorgvuldige beslissing vormen naar de tussenkomende partij toe.** Er werd in een voorgaand stadium expliciet aangegeven op welk punt het bouwplan diende te worden ingeperkt om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen bekomen. Enkel en alleen wanneer zij ook de voorliggende aanvraag – waarbij integraal aan diens opmerkingen was tegemoet gekomen – zou hebben afgekeurd, zou er sprake zijn van een onzorgvuldig beleid in hoofde van de verwerende partij.

In die zin is het beleid van de verwerende partij dus allesbehalve inconsequent te noemen, integendeel. Zij heeft zich juist zeer consequent opgesteld: zij achtte het concept van in den beginne aanvaardbaar mits het doorvoeren van een aantal aanpassingen, dit in tegenstelling tot de verzoekende partij.

Er is dan ook geen sprake van dat de verwerende partij een identieke aanvraag, die zij voordien nog weigerde, zomaar zondermeer opeens zou hebben vergund. De verzoekende partij houdt dit ontrecht voor.

Gezien de tussenkomende partij een aantal voor de verwerende partij kritieke tegemoetkomingen deed, oordeelde de verwerende partij in rechte lijn met haar initieel standpunt dat de vergunning kon worden verleend.

Dat de verwerende partij hierbij op gemotiveerde wijze afwijkt van eerdere weigeringsbeslissingen van overige vergunningverlenende instanties (de gemeente Sint-Martens-Latem en de minister) is overigens geheel aanvaardbaar, nu iedere vergunningverlenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, komt ook het aspect 'densiteit' wel degelijk aan bod in de bestreden beslissing (stuk 6): (...) (eigen vetdruk)

De beoordeling van de densiteit zit uiteraard begrepen in het aantal woongelegenheden, zodat op alle relevante punten door de verwerende partij werd ingegaan. De uitgebreide motivering in de bestreden beslissing toont dit overigens aan. In die zin is meer dan voldaan aan de zogenaamde verzwaarde motiveringsplicht ingevolge de andersluidende visies van de overige vergunningverlenende overheden.

Het tweede middel is ongegrond.
..."

De verzoekende partij dupliceert:

"...

3.2. Verwerende partij haalt aan dat de Deputatie bij de eerste aanvraag geoordeeld had dat een gewijzigd ontwerp met reductie van het aantal woongelegenheden tot 4 à 5 appartementen mogelijk voor vergunning in aanmerking kan komen. Als vergunningverlenende overheid moet de Deputatie volgens verwerende partij oordelen op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de

legaliteit als de opportuniteit betreft en is zij niet gebonden door de motivering vervat in vroegere besluiten.

Verwerende partij benadrukt dat, alhoewel het begrip “densiteit” niet woordelijk in haar beslissing werd opgenomen, zij het aangevraagde wel heeft getoetst aan de onmiddellijke omgeving en ruimere omgeving.

Tussenkomende partij houdt voor dat het huidige ontwerp voldoet aan de eerdere opmerkingen van verwerende partij en dat een afkeuring van de aanvraag van tussenkomende partij juist zou neerkomen op een onzorgvuldig beleid in hoofde van verwerende partij.

Volgens tussenkomende partij komt het aspect “densiteit” wel degelijk aan bod in de bestreden beslissing.

- 3.3. *Zoals ook in het ongunstig advies van de PSA benadrukt, verschilt de thans vergunde aanvraag in wezen **niet** van de eerdere geweigerde ontwerpen. Inzake schaal, plaatsing en architectuur betreft het een aantal minimale ingrepen. Enkel wordt het aantal appartementen vanaf de tweede aanvraag teruggebracht van 6 naar 5. Dit doet evenwel niets af van de bezwaren m.b.t. de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht en een te hoge densiteit en verschijningsvorm.*

In de weigeringsbeslissing van 18 december 2008 (eerste aanvraag) van de Deputatie werd benadrukt dat het project van de aanvragers “in schril contrast staat met de omgevende bebouwing in het algemeen en de landelijke woning met één bouwlaag onder zadeldak op de aanpalende percelen”.

De onmiddellijke omgeving is niet anders dan dat het toen was.

Eerst weigeren om andere redenen dan enkel omwille van het aantal appartementen, en thans toch oordelen dat “het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het perceel noch van de omgeving overschrijdt en de goede ruimtelijke ordening niet schaadt” staat dan ook in schril contrast met de eerdere weigeringsbeslissing. In de antwoordnota tracht verwerende partij voor te houden dat zij niet verplicht is een eerdere weigeringsbeslissing “van het college” te weerleggen. Dit is evenwel niet relevant.

In deze gaat het niet om één enkele beslissing van een andere vergunningverlenende overheid, maar wel over een eerdere weigeringsbeslissing van de Deputatie zelf.

Bovendien gaat het om een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op basis van dezelfde feitelijke gegevens en dezelfde bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats.

De bezwaren en motieven van de eerdere weigeringsbeslissingen blijven staande en worden door verwerende partij niet eens weerlegd.

Zoals aangehaald in het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt in het bestreden besluit het aspect densiteit ook niet onderzocht, laat staan weerlegd. De bewering van verwerende partij en van tussenkomende partij doet hieraan niet de minste afbreuk. Hierbij dient nogmaals benadrukt te worden dat de verwijzing naar

meergezinswoningen in de Golfiaan niet relevant zijn aangezien deze ofwel zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden, dichterbij het centrum ofwel binnen het plangebied van een BPA.

Verwerende partij blijft in gebreke hiermede rekening te houden.

3.4. *Het tweede middel is dan ook volkomen gegrond.*

...

3.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.22 en 4.7.23 § 1, eerste lid VCRO van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 19991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de zorgvuldigheids-, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

2. *Artikel 4.7.23 § 1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de Deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht vereiste artikel 4.7.23 § 1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissingshelft moet worden kunnen afgeleid of de Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar en zich de motieven van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar eigen heeft gemaakt.

In de bestreden beslissing wordt nergens melding gemaakt van de overweging, laat staan van het besluit van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.

Terwijl in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar wordt benadrukt dat de aangevraagde meergezinswoning als buitenmaats dient te worden beschouwd en dat het voorzien van een dergelijke meergezinswoning met vijf woongelegenheden een te grote woondensiteit inhoudt, wordt in het bestreden besluit voorgehouden dat het beoogde bouwproject niet onverenigbaar is met haar onmiddellijke omgeving.

3. *Overeenkomstig art. 4.7.22 VCRO maakt de PSA voor elke beslissing in beroep een verslag op, dat de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening.*

De Deputatie dient haar beslissing te nemen op grond van dit verslag. Het verslag maakt deel uit van het administratief dossier.

Dit verslag moet beschouwd worden als een voorstel van beslissing. De Deputatie is door dit voorstel evenwel niet gebonden, maar moet, in het kader van haar

motiveringsplicht, uiteraard wel op afdoende wijze aangeven waarom zij hetzij afwijkt van het verslag, hetzij het voorstel van de PSA volgt.

Behoudens een loutere verwijzing naar het verslag van de PSA en de aanwezigheid op de hoorzitting, kan uit de bestreden beslissing zelf niet worden afgeleid welke inhoud het verslag van de PSA heeft, laat staan dat het duidelijk is of de verwerende partij zich hierbij aansluit en op welke gronden.

De motiveringsplicht is bovendien des te belangrijker wanneer de Deputatie als vergunningverlenende overheid het advies van de PSA niet volgt. Het waarom moet duidelijk uit de motieven blijken, hetgeen in casu niet het geval is.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekster voert aan dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid wat de inhoud is van het verslag van de PSA, noch of de deputatie zich hierbij al dan niet aansluit en op welke gronden.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.

Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.

Tot slot dient gesteld te worden dat de woorden "op grond van" uit het VCRO niet gelijk gesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.

Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.

Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.

Uit de aanhef van de bestreden beslissing blijkt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermeld staat bij de gronden waarop de bestreden beslissing zich baseert (zie stuk 5, p.1), alsook dat het verslag anders luidt dan de bestreden beslissing. De feitelijke en juridische gronden in de bestreden beslissing zijn overgenomen uit het verslag van de PSA. De motivering van het besluit is deels gelijklopend met het verslag van de PSA. Deze vaststelling is afdoende om te kunnen besluiten dat de beslissing het verslag daadwerkelijk als basis heeft genomen voor haar beslissing. De beoordeling van de deputatie omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving wijkt wel af van de visie van de PSA, maar bevat duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop de deputatie zich heeft gebaseerd om tot een ander besluit te komen.

Het derde middel is ongegrond.

...

De tussenkomen partij stelt:

“...

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt: (...)

Tot vóór de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 luidde deze bepaling als volgt: (...)

Met de decreetswijziging van 27 maart 2009 (BS 15 mei 2009) werd deze bepaling geschrapt. Geen enkele bepaling legt nog op dat ene of gene deel van het verslag van de PSA in de beslissing van de deputatie moet worden overgenomen. De bewoordingen “op grond van” uit artikel 4.7.23, §1 VCRO kunnen immers niet gelijk worden gesteld met het louter overnemen van het verslag. Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de

administratie bereidt de beslissingen voor. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt.

Op andere plaatsen heeft de decreetgever met dezelfde decreetswijziging wel expliciet bepaald dat bepaalde adviezen moeten worden opgenomen (zie vb. artikel 2.1.10, §4 VCRO).

Een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO kan dan ook niet worden weerhouden.

Evenmin ligt een schending van de formele of materiële motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel voor.

De formele motiveringsplicht houdt in dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moet vermelden en dat zij afdoende moeten zijn (zie o.a. RvS 23 februari 2010, nr. 201.211, d'Hauwe-Sleeuwagen, p. 19 e.v.). De materiële motiveringsplicht houdt in dat de overwegingen die tot de beslissing leiden uit het dossier moeten blijken.

In lijn van de vaste rechtspraak van de Raad van State zal uw Raad dienen na te gaan of de verwerende partij op basis van in rechte en in feite juiste gegevens, binnen de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid, tot haar besluit is kunnen komen en of deze beoordeling verantwoord en op een afdoende manier is gemotiveerd. De beoordeling van uw Raad is derhalve beperkt tot een marginale toetsing (zie onder meer RvS 22 februari 2010, nr. 201.107, Eerlings; RvS 22 februari 2010, nr. 201.111, Vercauteren; RvS 26 januari 2010, nr. 200.010, Andries).

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht vereist artikel 4.7.23, §1 VCRO, overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad, dat uit de bestreden beslissing dient te blijken dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Volgens de verzoekende partij zou uit de bestreden beslissing niet blijken dat door de verwerende partij rekening werd gehouden met de overwegingen van de PSA.

Welnu uw Raad zal dienen vast te stellen dat verwerende partij in de bestreden beslissing de determinerende elementen van de PSA om het aangevraagde ongunstig te adviseren, op gemotiveerde wijze heeft weerlegd.

Door de PSA werd het aangevraagde negatief geadviseerd op basis van navolgende overwegingen (stuk 7): (...)

Aan de hand van de eerdere opmerkingen omtrent het voorgaand dossier van de tussenkomende partij (dat zij het concept ter plaatse aanvaardbaar achtte, mits inperking van het aantal wooneenheden tot 4 à 5), werd door de verwerende partij geconcludeerd dat de overwegingen van de PSA niet kunnen overtuigen.

Inzonderheid werd door de verwerende partij in de bestreden beslissing overwogen dat (stuk 6): (...)

Uit de bestreden beslissing blijkt bijgevolg duidelijk dat de verwerende partij is afgeweken van het verslag van de PSA, maar telkens pertinent heeft gemotiveerd waarom ze de aanvraag in overeenstemming achtte met de goede ruimtelijke ordening, zowel naar de onmiddellijke omgeving, als naar de ruimere omgeving toe.

Voor zover als nodig werd in de bestreden beslissing uitdrukkelijk bevestigd dat het verslag van de PSA van 15 januari 2013 niet gevolgd werd (stuk 6):

*“Gelet op het **andersluidend** verlag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 januari 2013.” (eigen vetdruk)*

Uit deze vermelding van het andersluidend verslag van de PSA kan afdoende en louter op basis van de bestreden beslissing zelf worden uitgemaakt dat de deputatie het standpunt van de PSA niet heeft gevolgd.

Indien de bestreden beslissing en het verslag van de PSA (deze maken immers beiden deel uit van het administratief dossier) naast elkaar worden gelegd, kan gemakkelijk worden nagegaan op welke punten en om welke redenen de deputatie deze andersluidende beslissing heeft genomen. Hiermee is het opzet van artikel 4.7.23, §1 VCRO bereikt.

Gelet op het voorgaande kan niet ernstig worden beweerd dat niet aan de materiële motiveringsplicht zou zijn voldaan.

*Ten onrechte laat de verzoekende partij dan ook uitschijnen dat onvoldoende rekening zou zijn gehouden met het verslag van de PSA. Het standpunt van de PSA wordt wel degelijk weerlegd. **Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met deze weerlegging (meer bepaald wat de ruimtelijke draagkracht van het project betreft), impliceert nog niet dat deze argumentatie niet afdoende zou zijn. Het is immers niet vereist dat de deputatie punt voor punt elk argument van de PSA terzake expliciet weerlegt.***

Er kan niet van de deputatie worden verwacht dat naast een ‘positieve motivering’ – zijnde de redenen waarom de vergunning verleend kan worden en de bijhorende voorwaarden – ook nog een ‘negatieve motivering’ moet worden opgenomen – zijnde een opsomming van andersluidende standpunten van de PSA en een expliciete, puntsgewijze weerlegging ervan. Dit zou leiden tot een onwerkbaar situatie.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende om welke redenen de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrokken werd bij de eindbeoordeling en waarom van het standpunt werd afgeweken. De bestreden beslissing schendt bijgevolg ook de formele motiveringsplicht niet.

Het derde middel is ongegrond.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

- 4.2. *Verwerende partij benadrukt dat het verslag van de PSA geen advies is in de zin van art. 4.7.16 § 1 VCRO maar slechts een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de Deputatie het eindresultaat is. In de aanhef van de bestreden beslissing wordt verwezen naar het andersluidend verslag van de PSA van 4 januari 2013. Dit maakt volgens verwerende partij voldoende duidelijk dat de beslissing van de Deputatie het verslag van de PSA niet volgt.*

Tussenkomende partij houdt voor dat indien de bestreden beslissing en het verslag van de PSA naast elkaar worden gelegd, gemakkelijk kan worden nagegaan op welke punten en om welke redenen de Deputatie een andersluidende beslissing heeft genomen. Hiermede is volgens verzoekende partij het opzet van art. 4.7.23. § 1 VCRO bereikt.

- 4.3. *In het inleidend verzoekschrift wordt verwezen naar herhaalde uitspraken van uw Raad m.b.t. de in dit middel ingeroepen bepalingen.*

In de bestreden beslissing wordt inderdaad verwezen naar het andersluidend verslag van de PSA, maar zonder evenwel de juiste inhoud van dit verslag weer te geven. De inhoud van dit verslag valt ook niet af te leiden uit de bestreden beslissing.

De motiveringsplicht is bovendien des te belangrijker wanneer de Deputatie als vergunningverlenende overheid het advies van de PSA niet volgt. Het waarom moet duidelijk uit de motieven blijken, hetgeen in casu niet het geval is.

Zelfs indien de draagwijdte van art. 4.7.23 § 1 VCRO enkel zou moeten inhouden dat uit de bestreden beslissingen het standpunt van de PSA moet blijken en de determinerende motieven daarvan en dat een algemene redelijke en dus afdoende draagkrachtige motivering door de Deputatie, zonder elk punt van beoordeling van de PSA daarom ook individueel te moeten weerleggen, in alle redelijkheid moet volstaan (zie SEBREGHTS, F., Het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar in de rechtspraak van de RvVb: Na een hobbelig parcours weer op juiste koers?, T.O.O. 2013, p. 12), dan nog is hieraan in casu niet voldaan.

De opbouw van het besluit van de Deputatie is gelijklopend met het verslag van de PSA. Enkel de tekst van “2.2. De juridische aspecten” is verschillend. In het bestreden besluit wordt een redenering ontwikkeld zonder evenwel te weten wat de argumenten terzake in het verslag van de PSA inhouden.

...

Art. 4.7.23 § 1 VCRO houdt niet in dat de Deputatie geen eigen standpunt mag innemen welke zou afwijken van het standpunt van de PSA, maar wel dat de verschillen tussen beide standpunten in het genomen besluit moet blijken. Het waarom dat de Deputatie is afgeweken van het standpunt van de PSA moet uit de bestreden beslissing zelf blijken, hetgeen in casu niet het geval is.

Verzoekende partij volhardt dan ook in dit middel.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De drie middelen hebben gemeen dat zij in meerdere of mindere mate betrekking hebben op de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

In het eerste middel bekritiseert de verzoekende partij, met verwijzing naar de eerdere aanvragen en beslissingen, de beoordeling in de bestreden beslissing dat het bouwproject in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

In het tweede middel verwijst de verzoekende partij naar eerdere weigeringsbeslissingen die zijn gesteund op de onverenigbaarheid van een vergelijkbaar project met de goede ruimtelijke ordening, waarvan de bestreden beslissing afwijkt en die de motiveringsplicht van de verwerende partij zou verzwaren.

In het derde middel wordt onder meer aangevoerd dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ordening wordt vastgesteld dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de verwerende partij afwijkt van dit verslag zonder dat uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt waarom.

2.

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;

...”

Het behoort 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 de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

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 wettigheidstoezicht 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.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.

Het aangevraagde betreft, volgens de eigen beschrijving door de verwerende partij in de bestreden beslissing, het oprichten van een meergezinswoning met 5 appartementen “over drie bouwlagen” en een bijgebouw, na afbraak van een bestaande woning in uitgesproken landelijke stijl dat één bouwlaag bevat met zadeldak. Nog volgens de beschrijving in de bestreden beslissing zijn de kenmerken van het hoofdvolume: een bebouwde oppervlakte van 178 m², een volume van 5.591 m³, een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20 meter, op de eerste verdieping een bouwdiepte van 15 meter met aansluitend terrassen met een bouwdiepte van 5 meter, een bouwdiepte op de tweede verdieping van 11,30 meter met aansluitend terrassen met een bouwdiepte van 4,20 meter. Het betreft volgens de verwerende partij in deze beschrijving (randnummer 1.4 van de bestreden beslissing) een gebouw met platte bedaking, met ‘valse’ schuine dakzijden afgewerkt aan de zijkant, met kroonlijsten op 6 meter vooraan en 8 meter achteraan en een nokhoogte van 9 meter. In randnummer 2.3 stelt de verwerende partij dat de meergezinswoning “een aanzienlijk volume” heeft.

De verwerende partij stelt verder dat het aangevraagde, in vergelijking met een eerdere aanvraag (2009), voorziet in 1 meter minder diepe terrassen ten voordele van een groendak en dat in het huidige ontwerp de linkergevel het uitzicht heeft van de rechtergevel in het eerder ontwerp en omgekeerd.

Uit deze beschrijving blijkt derhalve dat het aangevraagde, met een “aanzienlijk volume”, drie bouwlagen heeft en platte bedaking en “valse schuine zijden” en dat het in grote mate gelijkaardig is aan de vorige aanvraag.

5.

Zoals blijkt uit de feitenuiteenzetting maakte de vorige, gelijkaardige, aanvraag het voorwerp uit van een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, van een stilzwijgende weigeringsbeslissing van de verwerende partij en van een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing van de Vlaamse minister, die, volgens de eigen weergave van deze weigeringsmotieven door de verwerende partij in de bestreden beslissing, weigerde omwille van “een te grote schaalbreuk met de omliggende eengezinswoningen, een te grote woondensiteit, te grote bouwhoogte, een schending van privacy door de terrassen, een negatieve impact op de infiltratiemogelijkheden wegens een te groot ondergronds volume, een buitenmaats bijgebouw” en omwille van de overschrijding van de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Het college oordeelde in eerste administratieve aanleg over de betrokken aanvraag ongunstig omwille van het breken met de bestaande historische harmonie door een buitenmaats appartementsgebouw, een schending van de privacy door de terrassen, een te hoge woondensiteit die zorgt voor beschadiging van de woonkwaliteit, verhoogde mobiliteitsdruk en die niet in overeenstemming is met gangbare ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied, een totale bezettingsgraad (hoofdgebouw, tuinconstructie en ondergrondse parkeergarage) die buiten verhouding is tot wat aanvaardbaar is voor vergelijkbare gebieden en waardoor ook het

beeldbepalend groen verdwijnt, het strijdig zijn met de richtlijn 'goede ruimtelijke ordening' die werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 31 mei 2010.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat de betrokken aanvraag weinig verschilt van de voorgaande aanvragen, dat er geen aanpassingen zijn van hoogte, breedte, diepte of inplanting, dat het standpunt van het college wordt bijgetreden dat het aangevraagde buitenmaats is ten aanzien van de bestaande eengezinswoning, dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met één of twee bouwlagen en dat het ontwerp van de aanvraag voorziet in 3 bouwlagen onder een plat dak, die geen weerklank vindt in de onmiddellijke omgeving, dat het ontwerp bovendien voorziet in een te grote bouwdiepte, die een verdubbeling inhoudt van de bestaande bouwdiepte, waarbij de terrassen problematisch zijn voor de privacy van de aangelanden, dat de bouwhoogte des te problematischer is door de afstand van 4 meter van de rechter perceelsgrens, hetgeen zorgt voor een te abrupte schaalbreuk en een onaanvaardbare schending van de privacy, dat de voorziene bezetting te weinig ruimte laat voor een kwalitatieve tuinzone voor vijf woongelegenheden, dat het aangevraagde een te hoge woondensiteit heeft en dat de door de aanvrager aangebrachte vergelijkbare meergezinswoningen zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden en steeds kleiner zijn en dat het bovendien de gemeente toekomt om haar beleid te wijzigen wanneer ze van oordeel is dat bepaalde evoluties niet langer wenselijk zijn.

6.

Uit het voorgaande blijkt dat de vorige, als vergelijkbaar bestempelde, aanvraag op een resem van weigeringsmotieven stuitte in laatste administratieve aanleg en dat deze weigeringsmotieven verband hielden met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien blijkt dat de huidige aanvraag op vergelijkbare aspecten van goede ruimtelijke ordening als ongunstig werd beoordeeld door het vergunningverlenend bestuursorgaan dat oordeelde in eerste administratieve aanleg en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het blijkt derhalve dat drie verschillende instanties over het principe van het aangevraagd project op vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat het strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de voorgaande weigeringsbeslissingen.

De verwerende partij diende bovendien des te alerter te zijn voor de verplichtingen van de formele motivering en het zorgvuldigheidsbeginsel na de vernietiging door de Raad van haar eerdere beslissing op grond van een gebrek aan afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

7.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder de titel "de goede ruimtelijke ordening" dat "het straatbeeld zeer divers" is, waarbij duidelijk blijkt dat daarmee de ruimere omgeving bedoeld wordt, terwijl, zoals reeds aangegeven in het vorig vernietigingsarrest van de Raad, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening er in de eerste plaats dient rekening gehouden te worden met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij stelt bij de beschrijving van de omgeving zelf dat de bouwplaats "lateraal en achteraan aan huiskavels (paalt) met vrijstaande eengezinswoningen met één bouwlaag onder zadeldak". Het

kan nauwelijks ontkend worden dat deze kavels deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving van het bouwproject.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat waar de verwerende partij het aangevraagde, dat ditmaal wordt beschreven als het oprichten van een gebouw met “twee bouwlagen”, als “allerminst atypisch” kwalificeert voor de omgeving, zij daarmee de ruimere omgeving bedoelt. Hetzelfde geldt voor de overweging in de bestreden beslissing dat het “beoogde woonproject (...) qua omvang gabariet, aantal woonegelegenheden, bouwtypologie en inplanting perfect (aansluit)” bij de ruimere omgeving.

Bovendien spoot deze beoordeling niet met de eigen beschrijvingen van de verwerende partij van het bouwproject, dat, zoals reeds aangegeven onder randnummer 4, niet bestaat uit twee maar wel uit drie bouwlagen en een platte bedaking met “valse schuine zijden”.

Bij de beoordeling van het aangevraagde met de “onmiddellijke omgeving” blijkt dat de verwerende partij in eerste instantie rekening houdt met de bebouwing aan de overzijde van de straat van het bouwperceel, waarbij blijkbaar opnieuw wordt uitgegaan, ten onrechte, van een gevraagd project voor twee bouwlagen en een zadeldak. In het licht van de gegevens van het dossier, in het bijzonder de beschrijving van het bouwproject in de bestreden beslissing en de ongunstige beoordelingen vermeldt in randnummer 5, kan ook niet worden ingezien hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat het gevraagd project “aan(sluit) bij de klassieke gebouwen ter plaatse”, dat het “gelet op het zachte karakter (...) niet in het oog (zal) springen ten opzichte van de bestaande woningen” en dat “de omliggende gebouwen een gelijkaardig gabariet hebben”. Daar waar de verwerende partij de afstand van 4 meter ten aanzien van de rechter perceelsgrens aanvaardbaar acht, grijpt ze opnieuw terug naar de ruimere omgeving, zonder aandacht te hebben voor het rechter perceel, terwijl in het verslag van de provinciale ambtenaar de aandacht daarop werd gevestigd, zeggende dat deze afstand zorgt voor een abrupte schaalbreuk en onaanvaardbare schending van de privacy.

Tenslotte moet vastgesteld worden dat de verwerende partij geen enkele aandacht besteedt aan bepaalde onderdelen van de aanvraag, met name aan het bijgebouw, de ondergrondse parking, het verdwijnen van het, volgens het college, beeldbepalend groen, en evenmin aan het gebrek aan een kwalitatieve tuinzone en aan de totale bezettingsgraad. De aandacht van de verwerende partij werd nochtans op deze onderdelen en aspecten uitdrukkelijk gevestigd door de ongunstige beoordelingen ervan door de instanties vermeld in randnummer 5.

8.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het eerste, tweede en derde middel blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving voor alle voor de aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient tevens de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in eerdere beslissingen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling te betrekken. Tenslotte moet de verwerende partij alle onderdelen van de aanvraag (hoofdgebouw, bijgebouw, ondergrondse parking, rooien van bomen) bij haar beoordeling betrekken.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van VEG DECLERCQ Y. & CO is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Golfiaan 45 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 33c5.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 17 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ