

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0363 van 16 juni 2015
in de zaak 2010/0617/A/3/0574

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partijen :

1. ██████████

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
architect Yvan VAN EYNDE
kantoor houdende te 2500 Lier, Maasfortbaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** ██████████

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Nick SCHELLEMANS
kantoor houdende te 2580 Putte, Waversesesteenweg 81
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 mei 2010.

Met dit besluit heeft de verwerende partij het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkomende partij van 15 februari 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning en handelsruimte op de gelijkvloerse

verdieping na het slopen van de bestaande bebouwing en voor het verbouwen van een feestzaal tot meergezinswoning en garages.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 september 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Nick SCHELLEMANS en de heer [REDACTED], die verschijnen voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] vraagt met een op 14 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft, met een beschikking van 22 oktober 2010, vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

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

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ vraagt met een op 14 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft, met een beschikking van 22 oktober 2010, vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tweede tussenkomende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 31 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande gebouwen en bouwen meergezinswoning en handelsruimte + verbouwen feestzaal naar loften en garages”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied. De percelen zijn 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juni 2009 tot en met 10 juli 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend. Een van de bezwaren gaat uit van de verzoekende partijen in de samenhangende zaak gekend bij de Raad onder het nummer 2010/0578/SA/3/0716.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed verleent met betrekking tot de aanvraag op 10 juli 2009 een ongunstig advies.

De gemeentelijke brandweer brengt op 30 augustus 2009 een (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 14 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 14 september 2009 oordeelt de tweede tussenkomende partij dat de ingediende bezwaren als ongegrond dienen afgewezen te worden en verleent een gunstig preadvies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 2 december 2009 een ongunstig advies.

De tweede tussenkomende partij weigert op 15 februari 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij met verwijzing naar het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 16 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst hiertoe op de volgende elementen:

“...
8. LEGALITEIT

8. LEGALITEIT

...

De brandweer gaf een gunstig advies op voorwaarde dat er maatregelen genomen worden om de bereikbaarheid te garanderen. Verder stelt de brandweer dat de verbouwde feestzaal volledig ontoegankelijk voor brandweervoertuigen. Een strikte compartimentering tussen de verschillende wooneenheden en de garage is vereist. Het advies dient dan ook in alle aspecten zowel naar bereikbaarheid, als naar constructie op zich als voorwaardelijk te worden beschouwd.

Het brandweer advies stelt het volgende: “De bereikbaarheid van het gebouw van op de openbare weg kan niet gegarandeerd worden omwille van de huidige verkeerssituatie. Door opstelling van terrassen en de inrichting van het parkeerterrein is de bereikbaarheid van de gevels voor de brandweer niet altijd mogelijk. Met de gemeente dient gezocht te worden naar een oplossing om ter hoogte van de voorgevel een opstelplaats voor een brandweerwagen te garanderen. Het foutparkeren voor de doorgang naar de [REDACTED] toe moet gecontroleerd en aangepakt worden.”

Het gunstige advies dient te worden gezien in kader van de voorliggende constructie echter het voorliggend ontwerp is naar inplanting toe in zijn geheel niet bereikbaar voor brandweerwagens. Het advies is zoals hiervoor aangehaald weldegelijk voorwaardelijk. Derhalve is art. 4.2.19 §1 VCRO van toepassing indien men een vergunning wil afleveren. Dit artikel stelt duidelijk dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. De gestelde voorwaarden dienen redelijk in verhouding te zijn tot de vergunde handelingen. En de voorwaarden dienen te kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het gunstige advies van de brandweer wordt echter afhankelijk gemaakt van gevraagde aanpassingen aan het openbare domein waar de aanvrager geen vat op heeft. Derhalve dient het gehele project als ongunstig te worden beschouwd in het kader van de veiligheid.

9. GOEDE RO

...

Bijkomend dient gesteld dat er niet zomaar kan vanuit gegaan worden dat bij het herbruiken van een bestaand gebouw dit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel niet wordt geschaad. Er dient, zoals de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt, te worden nagegaan of de nieuwe functie verenigbaar is met de omgeving. Het perceel is geheel bebouwd in kader van de vroegere functie als feestzaal. Deze feestzaal oriënteert zich geheel naar het voorliggend plein/straat nl. [REDACTED]. Ook de voorliggende aanvraag oriënteert zich naar deze straat. De feestzaal grenst ook aan het [REDACTED]. Dit is een voetweg met openbaar karakter die geenszins het karakter heeft van een woonstraat. Deze voetweg is gelet op zijn afmetingen (2m50) niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer en bedient slechts de achter uitweg van de aanpalende percelen. Derhalve dient de bestaande feestzaal die wordt omgevormd tot 4 wooneenheden te worden beschouwd als een tweede bouwstrook. Dit is vanuit goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar.

...”

Na de hoorzitting van 4 mei 2010 beslist de verwerende partij op 6 mei 2010 om de beslissing over het beroep van de eerste tussenkomende partij te verdagen. Na een gelijklopend negatief advies van onbekende datum van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, beslist de verwerende partij op 12 mei 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van het bouwen van woonegelegenheden met garages.

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning en handelsruimte na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van een feestzaal tot meergezinswoning en garages.

Het project is gesitueerd te midden van bestaande kleinschalige aaneengesloten bebouwing gelegen aan een plein. De bestaande omringende bebouwing bestaat uit één à twee bouwlagen met een hellend dak.

De te slopen bebouwing heeft een gelijkvloerse en eerste verdieping, half onder het hellend dak, analoog aan links en rechts aanpalende bebouwing.

Vooraan komt er een meergezinswoning, bestaande uit drie bouwlagen met op de gehele gelijkvloerse verdieping een handelsruimte. De kroonlijsthoogte varieert van 5m57 tot 8m57.

Links van de linksaanpalende bevindt er zich een toegang tot een achterliggende feestzaal. De aanvraag voorziet in het inwendig verbouwen van de feestzaal: de gelijkvloerse verdieping wordt verbouwd tot garage, op de bovenverdieping komen er 4 appartementen onder het hellend dak, met inpandige terrassen.

De brandweer gaf een gunstig advies op voorwaarde dat er maatregelen genomen worden om de bereikbaarheid te garanderen. Verder stelt de brandweer, dat de verbouwde feestzaal volledig ontoegankelijk is voor brandweervoertuigen. Een strikte compartimentering tussen de verschillende wooneenheden en de garage is vereist.

Tijdens de hoorzitting is gebleken, dat de gemeente bij de heraanleg van het plein reeds maatregelen heeft getroffen om de bereikbaarheid van het project door de brandweer te verbeteren. Er werden doorgangen voorzien die via wegneembare paaltjes zijn afgesloten. In onderling overleg kan volgens de gemeente verder gestreefd worden naar een nog betere bereikbaarheid en het vermijden van foutief parkeren. Aan de achterzijde is het gebouw bereikbaar tot op een afstand van 20 m.

Het perceel is bebouwd in het kader van de vroegere functie van feestzaal. Deze feestzaal oriënteert zich volledig naar het voorliggend plein/straat nl. [REDACTED]. Ook de voorliggende aanvraag oriënteert zich naar deze straat. De feestzaal grenst tevens aan het [REDACTED], een voetweg met openbaar karakter.

In haar gunstig advies stelt de gemeente, dat de verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en een bestaand volume, waardoor het project zich inpast in het bestaande weefsel van het centrum van de deelgemeente [REDACTED]. Tevens past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen.

Het project wordt als kernversterkend beschouwd, wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.

De deputatie treedt het standpunt van de gemeente bij en is van oordeel, dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van de deelgemeente ██████

...

..., op voorwaarde dat wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 30 augustus 2009 van de brandweer van ██████ en in het advies van 14 juli 2009 van het Centrum voor Toegankelijkheid.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

██████ hebben met een verzoekschrift van 8 juli 2010 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het nummer 2010/0578/SA/3/0716.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2, 1° juncto artikel 1.1.4 VCRO, de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Zij licht het middel als volgt toe:

“...

Doordat de bestreden beslissing van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Terwijl de bestreden beslissing bij het beoordelen van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening duidelijk geen rekening heeft gehouden met de criteria van veiligheid, hinder, gebruiksgenot, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

En terwijl de Deputatie niet in alle redelijkheid kon beslissen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschrijdt.

En terwijl de bestreden beslissing de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert.

A. Eerste onderdeel: de brandveiligheid

...

B. Tweede onderdeel: de bereikbaarheid van de parkeergarage

...

C. Derde onderdeel: de indeling van de appartementen in de voormalige feestzaal

...

D. Vierde onderdeel: de omvang van het project

De bestreden beslissing stelt dat het hier gaat om het hergebruik van een bestaande constructie en het project zich inpast in het bestaande weefsel, alsook dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.

1.

Vooreerst dient opgemerkt dat de bestreden beslissing het project gedeeltelijk verkeerd omschrijft.

De bestaande constructie, het bestaand volume waarvan sprake in de bestreden beslissing, is de voormalige feestzaal, die zal worden verbouwd tot garages en appartementen.

Het gaat hier aldus om het gebouw aan de achterkant, dat van aan de straatzijde niet zichtbaar is, en aldus ook weinig invloed heeft op de integratie van het project in het weefsel, het straatbeeld van het centrum van ██████

Het huidige gebouw aan de straatzijde, het café, zal op grond van de vergunning worden afgebroken en er zal een nieuwbouw van drie bouwlagen onder zadeldak in de plaats komen.

Met betrekking tot dit gebouw is er aldus geen sprake van het hergebruik van een bestaande constructie.

Het is dit nieuwe gebouw dat zich moet "integreren" in de bebouwing aan het plein en in de directe omgeving.

2.

In haar advies dd. 10 juli 2009 is het Agentschap R-0 Vlaanderen, Dienst Onroerend Erfgoed duidelijk van mening dat het hier gaat om een grootschalige bebouwing die de algemene bebouwingsschaal in de omgeving overtreft. Ook onderdrukt het voorgesteld gabariet de aanpalende bebouwing en integreert de gevel van het project als "appartementengebouw" zich niet binnen het straatbeeld.

Dit advies mag dan wel niet bindend zijn voor de vergunningverlenende overheid, maar dient wel als leidraad in het beslissingsproces gebruikt worden.

De vergunningverlenende overheid die in het bezit is van dergelijk negatief advies omtrent de bebouwingsschaal en integratie in het straatbeeld, kan niet in alle redelijkheid tot het omgekeerde besluit komen, zonder dit uitdrukkelijk en op grond van dossierstukken te motiveren.

Dit moet gefundeerd weerlegd worden.

Doordat de Deputatie in haar beslissing dit advies niet beargumenteert, moet besloten worden dat de bestreden beslissing ondeugdelijk gemotiveerd is.

3.

Het plein waaraan het bouwproject gelegen is, vormt een ruimtelijk geheel.

Het gaat hier steeds om woningen / gebouwen met één à twee bouwlagen, om kleinschalige bebouwing, typisch voor een dorpse omgeving.

Dit wordt ook door de bestreden beslissing bevestigd.

Een appartementengebouw, met vooraan kamerhoge ramen, met een significant hogere kroonlijsthoogte dan de omliggende gebouwen en dat bestaat uit drie bouwlagen, is te grootschalig en kan dan ook niet ingepast worden in de kleinschalig opgevatte ruimtelijke eenheid die de directe omgeving van het project vormt.

4.

In het beroepschrift voor de Deputatie wordt melding gemaakt van de verschillende kroonlijsthoogtes in de omgeving en probeert de aanvrager aan te tonen dat de

kroonlijsthoogte van het project (variërend tussen de 8m85 en 5m85) niet grootschalig is en het gebouw aldus wel in de omgeving past.

Echter voert de aanvrager enkel voorbeelden aan van gebouwen die weliswaar in de omgeving van het project gelegen zijn, maar die niet behoren tot de ruimtelijke eenheid van het pleintje gelegen recht voor het project. Geen enkele van de gebouwen in deze ruimtelijke eenheid wordt in deze argumentatie omtrent de kroonlijsthoogten.

Aldus kan het inderdaad zo zijn dat er zich binnen een straal van 100m gebouwen bevinden met een gelijkaardige kroonlijsthoogte als het bouwproject.

Dit doet echter geen afbreuk aan het feit dat binnen het ruimtelijke geheel, waarvan het project deel uitmaakt, de kroonlijsthoogtes van de gebouwen een stuk lager zijn dan deze van het project.

De ruimere omgeving mag echter nooit doorslaggevend zijn en mag er zeker niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten:

"Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is daarbij en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten" (RvS nr. 107.941, 18 juni 2002)

Het project is zowel qua kroonlijsthoogte, als qua uitzicht en aantal bouwlagen erg overheersten en brengt aldus een onevenwicht in de ruimte rond het plein.

De bestreden beslissing kan aldus niet in alle redelijkheid stellen dat de geplande nieuwbouw zich in de omgeving integreert en past tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen.

5.

De gebouwen die het project plant af te breken en te hergebruiken dienen nu als horecazaak en feestzaal.

Het project plant de inrichting van negen appartementen, verspreid over twee gebouwen.

Op de plaats waar vroeger niemand woonde, zullen zich nu negen gezinnen permanent vestigen.

In de dorpse omgeving waarin deze gebouwen zich bevinden, is er geen enkel ander perceel waarop zich zoveel woningen bevinden.

Er wordt geenszins een evenwicht gezocht tussen de menselijke activiteiten (wonen) en de ruimtelijke ontwikkeling (hergebruik van gebouwen).

In casu wordt de prioriteit gesteld op het bouwen van zo veel mogelijk gezinswoningen op een relatief kleine oppervlakte.

De invulling van de woonfunctie van de omliggende gebouwen gebeurt op een heel andere manier: een woning met één á twee bouwlagen per perceel.

De draagkracht van het perceel, van de ruimte, wordt dan ook overschreden.

6.

Uit bovenstaande blijkt duidelijk dat het project veel te grootschalig is om zich te kunnen integreren in de ruimtelijke eenheid, dat het gebruik van de ruimte van het perceel tot het uiterste gedreven wordt, en dat de bouw van negen eengezinswoning op dit ene perceel geenszins overeenstemt met het ruimtegebruik en de bouwdichtheid op de percelen in de omgeving.

Het ruimtegebruik van de percelen in de omgeving, ook deze die eveneens voor een woonfunctie gebruikt worden, is geheel anders opgevat dan het bouwproject voorsteltDe

enorme uitbreiding van de woonfunctie op het perceel is niet in evenwicht met de grootte van het perceel en de inplanting ervan in de omgeving.
De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt duidelijk overschreden.

7.

Door zonder enige verdere motivering te stellen dat het project zich inpast in het bestaande weefsel, dat de nieuwbouw tussen de aanpalende gevels past, en dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden, blijkt de bestreden beslissing duidelijk niet afdoende gemotiveerd.

8.

Gelet op bovenstaande dient besloten te worden dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §2, 1° juncto artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel schendt.

E. Vijfde onderdeel: het gebruik van algemene bewoordingen en holle frasen

De bestreden beslissing stelt als volgt:

"In haar gunstig advies stelt de gemeente, dat de verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en een bestaand volume, waardoor het project zich inpast in het bestaande weefsel van het centrum van de deelgemeente ██████

Tevens past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen. Het project wordt als kernversterkend beschouwd, wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.

De Deputatie treedt het standpunt van de Gemeente bij en is van oordeel, dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van de deelgemeente ██████" (eigen onderlijning)

1.

Luidens artikel 2 van de Wet Motivering Bestuurshandelingen moeten de individuele bestuurshandelingen uitdrukkelijk worden gemotiveerd;

Artikel 3 van de Wet Motivering Bestuurshandelingen bepaalt dat de opgelegde motivering in de akte die juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen;

Deze motivering moet afdoende zijn;

Dit betekent dat de motivering pertinent moet zijn - wat inhoudt dat de motivering duidelijk met de bestreden beslissing te maken moet hebben - en dat zij draagkrachtig moet zijn - wat betekent dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen - ;
De betrokkene moet in de hem aanbelangende beslissing de motieven kunnen lezen op grond waarvan deze werd genomen, zodat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld, en of de overheid op de grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen;
De motivering moet de betrokkene in staat stellen om met kennis van zaken te oordelen of het zinvol is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden;

2.

De Deputatie stelt dat het bouwproject "kernversterkend" is.

De term "kernversterkend" is echter een holle frase, die de nodige toelichting vereist. "Kernversterkend" is aldus noch een juridische, noch een feitelijke overweging.

Verzoekende partij kan uit de bestreden beslissing niet afleiden wat de Deputatie hiermee bedoelt en hoe en in welke mate deze term aan de bestreden beslissing ten grondslag kan liggen.

Deze term is bijgevolg geenszins een afdoende motivering voor de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De Deputatie stelt eveneens dat "het project zich inpast in het bestaande weefsel" en dat "het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt".

Ook dit zijn argumenten die de nodige toelichting vereisen, wil het duidelijk zijn voor verzoekende partij welke overwegingen achter deze zinsneden schuil gaan.

Immers legt de Deputatie niet uit waarom en op welke wijze het project zich in de omgeving integreert of zich inpast in het bestaande weefsel.

Ook hoe, in welke mate en waarvan dit project voor een positieve invulling zorgt, blijft voor verzoekende partij een raadsel.

Minstens diende de Deputatie deze argumenten met feitelijke gegevens te staven, zodat het voor verzoekende partij duidelijk zou worden op welke wijze deze argumenten de bestreden beslissing dragen.

Deze term is bijgevolg geenszins een afdoende motivering voor de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Gelet op bovenvermelde elementen, moet besloten worden dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is en daardoor de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur geschonden werd.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het enig middel dan ook niet te betwisten.

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt als volgt:

"...

1. Gebrek aan brandveiligheid

...

2. Gebrek aan veiligheid/gebruiksgenot en hinder toegang garages

...

3 Gebrek aan standaard comfort appartementen in te verbouwen feestzaal

...

4. Overschrijding ruimtelijke draagkracht/ integreert niet in onmiddellijke omgeving/het gebruik van algemene bewoordingen en "holle frasen".

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar kwam in zijn advies van 2/12/2009 tot volgende conclusie: "-T.o.v. de gegeven toestand is de aanvraag inzake aantal bouwlagen en hoogte veel te overheersend tegenover de veel kleinschaligere onmiddellijke omgeving; De programma is te zwaar voor het perceel."

De bestreden beslissing besluit het tegendeel: de aanvraag past in het bestaande weefsel en de draagkracht van het perceel wordt niet overschreden.

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar stelt dat de Deputatie dit besluit niet in alle redelijkheid kon nemen en niet afdoende motiveert waarom de aanvraag ondanks de in zijn advies van 2/12/2009 geformuleerde bezwaren toch in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien zou de Deputatie daarbij gebruik maken van algemene bewoordingen en niets zeggende "holle frasen" wat evenzeer een schending uitmaakt van het motiveringsbeginsel.

Verder herneemt de Stedenbouwkundig Ambtenaar niet alleen de bezwaren uit zijn advies, hij breidt ze in onderhavige procedure ook uit:

- *Het huidige gebouw aan de straatzijde zal op grond van de vergunning volledig worden afgebroken zodat er **geen sprake is van het hergebruik van een bestaande constructie**; het is dit nieuwe gebouw dat zich moet integreren in de bebouwing aan het plein en in de directe omgeving.*
- *In het advies van 10/07/2009 stelt het **Agentschap R-O Vlaanderen, Dienst Onroerend Erfgoed** duidelijk dat het beoogde project de algemene bebouwingschaal in de omgeving overtreft. Het project als appartementsgebouw integreert zich niet binnen het straatbeeld. Dit negatieve advies wordt door de bestreden beslissing niet/ongefundeerd weerlegd.*
- *Het project is **te grootschalig** en kan niet worden ingepast in de **kleinschalig opgevatte ruimtelijke eenheid die de directe omgeving van het project vormt** waarbij het aan het project grenzende pleintje als onmiddellijke omgeving wordt weerhouden.*
- *De gehanteerde **kroonlijsthoogtes** passen niet in de onmiddellijke omgeving. De door de aanvrager aangehaalde voorbeelden van gebouwen zijn weliswaar in de omgeving van het project gelegen, maar behoren niet tot de ruimtelijke eenheid van het pleintje recht voor het project. De ruimere omgeving mag er niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten. Het project brengt zowel qua kroonlijsthoogte, uitzicht en bouwlagen een onevenwicht in ruimte rond het plein. Door het tegendeel voor te houden schendt de bestreden beslissing het redelijkheidbeginsel.*
- *Er wordt geen evenwicht gezocht tussen menselijke activiteiten (wonen) en ruimtelijke ontwikkeling (hergebruik van gebouwen). Een plaats waar vroeger niemand woonde, zullen zich nu negen gezinnen permanent vestigen. Het ruimtegebruik van de percelen in de omgeving is geheel anders opgevat dan het beoogde project voorstelt. De **ruimtelijke draagkracht (van het perceel)** zou dan ook duidelijk worden overschreden.*

De bestreden beslissing acht de aanvraag in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om volgende redenen:

"Beroeper brengt een inplantingsplan bij op grote schaal. Hierbij worden de gevraagde afmetingen van de doorrit aangeduid, alsook de tuinzone bij de bestaande woning. (...) Er wordt meer openheid gecreëerd door de bestaande bijgebouwen en verhardingen achter de woning af te breken en hier nu een volwaardige groene tuinzone in te planten, waarnaast de doorrit wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen."

“Zoals gesteld diende de kroonlijsthoogte van links naar rechts af te bouwen, met plaats voor een mogelijk architecturaal accent. Met links een kroonlijsthoogte van 7m35 en rechts 5m85 werd hieraan voldaan in het vooropgestelde ontwerp. Het beroepsverzoekschrift bevat een plan dat veel voorkomende kroonlijsthoogtes in de directe omgeving en rondom de kerk weergeeft”

“Het perceel is bebouwd in het kader van de vroegere functie van feestzaal. Deze feestzaal oriënteert zich volledig naar het voorliggend plein / straat, nl. [REDACTED]. Ook de voorliggende aanvraag oriënteert zich naar deze straat. De feestzaal grenst tevens aan het [REDACTED] een voetweg met openbaar karakter.

*In haar gunstig advies stelt de Gemeente dat de verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en een bestaand volume, waardoor het project zich inpast in het bestaande weefsel van het centrum van de gemeente [REDACTED].
Tevens past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen. Het project wordt als kernversterkend beschouwd, wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.*

De Deputatie treedt het standpunt van de Gemeente bij en is van oordeel dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van deelgemeente [REDACTED].

Men kan slechts bezwaarlijk voorhouden dat deze motieven geen betrekking zouden hebben op de bestreden beslissing en niet draagkrachtig zouden zijn.

De motieven die de bestreden beslissing schragen zijn niet alleen duidelijk, zij hebben ook duidelijk betrekking op dit individuele dossier.

I.t.t. zoals voorgehouden door de Stedenbouwkundig Ambtenaar kan de betrokkene in de betreden beslissing weldegelijk de motieven lezen waarop deze werd genomen.

Evengoed is de betrokkene aan de hand van de motieven in de bestreden beslissing in staat na te gaan of de Deputatie de aanvraag heeft beoordeeld aan de hand van “gegevens die in feite en in rechte juist zijn” en of de Deputatie in alle redelijkheid tot de betreden beslissing is kunnen komen.

*Zo wordt het bezwaar van de Stedenbouwkundige Ambtenaar dat de **ruimtelijke draagkracht van het perceel** wordt overschreden door de Deputatie als volgt weerlegt:*

“Het perceel is bebouwd in het kader van de vroegere functie van feestzaal. Deze feestzaal oriënteert zich volledig naar het voorliggend plein/straat, nl. [REDACTED]. Ook de voorliggende aanvraag oriënteert zich naar deze straat. De feestzaal grenst tevens aan het [REDACTED], een voetweg met openbaar karakter.”

M.a.w. volgt de Deputatie het advies van de Gemeente [REDACTED] dat het nagenoeg volledig bebouwen van het perceel het gevolg is van de bestaande situatie

Dit argument heeft geen betrekking op het volume (in het bijzonder de kroonlijsthoogte) van het volledig nieuw te bouwen appartementsgebouw langs de straatzijde, zoals verkeerdelijk voorgehouden door de Stedenbouwkundig Ambtenaar.

Wel verantwoordt de Deputatie haar bevinding dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats vanuit de vaststelling dat de aanvraag voortbouwt op een bestaande situatie, nl. een café met woongelegenheden en direct achterliggende feestzaal, een geheel dat zich oriënteert naar de [REDACTED] en waarvan de feestzaal eveneens bereikbaar is via het [REDACTED]

Nu de aanvraag vertrekt van een bestaande situatie, zich bijgevolg eveneens oriënteert naar de [REDACTED] en de te verbouwen feestzaal langs twee wegen, waarvan één met openbaar karakter kan worden bereikt, volgt de Deputatie terecht niet het standpunt dat de het project de ruimtelijke draagkracht van het perceel zou overstijgen.

Zo zal de huidige feestzaal worden verbouwd tot (slechts) 4 appartementen die een ingang zullen hebben in het [REDACTED]. (naast de ingang via de garages op het gelijkvloers, te bereiken via de besproken doornit naar de [REDACTED])

Daardoor wordt duurzaam omgesprongen met een constructie daterend van 1938 en wordt hieraan een nieuwe en voor het dorpscentrum meer geschikte bestemming gegeven.

De Deputatie neemt dan ook terecht de argumentatie over van de Gemeente:

“In haar gunstig advies stelt de Gemeente dat de verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en een bestaand volume, waardoor het project zich inpast in het bestaande weefsel van het centrum van de gemeente [REDACTED].”

Eens te meer zijn ook deze motieven duidelijk en stroken de gegevens waarop ze zijn gebaseerd met de werkelijkheid.

In tegenstelling tot hetgeen wordt voorgehouden in het verzoekschrift tot nietigverklaring is er weldegelijk sprake van het **hergebruik van een bestaande constructie**.

De 4 te bouwen lofts passen beter in het bestaande weefsel van het centrum van [REDACTED] met een sterke concentratie van woningen en handelszaken.

De aanwezigheid van de feestzaal werd door de bewoners van het centrum van [REDACTED] niet altijd even enthousiast onthaalt.

Zeker niet nu deze zaal sterk verouderd is, bijgevolg niet meer geschikt was voor cultureel hoogstaande evenementen of trouwfeesten en enkel nog voor jeugdfeesten werd afgehuurd.

Verder is het belangrijk op te merken dat in de [REDACTED] op amper 50 meter van het project 3 appartementsgebouwen staan met 3/4 bouwlagen en meer dan 10 wooneenheden.

Evengoed rond het dorpsplein (volgens de Agentschap RO Vlaanderen – dienst Onroerend Erfgoed in het gezichtsveld van de plaats van de aanvraag) zijn 4 appartementsgebouwen terug te vinden met +/- 3 wooneenheden.

Niet alleen naast, maar ook achter te verbouwen feestzaal in het [REDACTED] zijn woningen en ook een school.

Daarenboven wijst tussenkomende partij op het bijgebrachte gedetailleerde inplantingsplan.

In de bestreden beslissing staat:

“Beroeper brengt een inplantingsplan bij op grote schaal. Hierbij worden de gevraagde afmetingen van de doorrit aangeduid, alsook de tuinzone bij de bestaande woning. (...) Er wordt meer openheid gecreëerd door de bestaande bijgebouwen en verhardingen achter de woning af te breken en hier nu een volwaardige groene tuinzone in te planten, waarnaast de doorrit wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.”

Weliswaar wordt het perceel nagenoeg volledig bebouwt, wat een gevolg is van de bestaande situatie, tegelijkertijd wordt ook meer ruimte gecreëerd.

Gelet op deze elementen en de duidelijke motieven van de bestreden beslissing werd in alle redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschrijdt.

De stelling dat het ruimtegebruik van de percelen in de omgeving geheel anders is opgevat dan het beoogde project voorstelt, strookt niet met de werkelijkheid.

Al evenmin kan men volhouden dat er geen evenwicht zou zijn tussen menselijke activiteiten (wonen) en ruimtelijke ontwikkeling (hergebruik van gebouwen).

Tot slot wijst tussenkomende partij erop dat op het driepartijenoverleg met R-O Vlaanderen van 26/08/2008, werd gesteld:

“Met de reconversie van de oude zaal kan akkoord gegaan worden...” (stuk 2)

Wat betreft het volume en de kroonlijsthoogte van het voorziene appartementsgebouw langs de ██████ staat in de bestreden beslissing:

“Zoals gesteld diende de kroonlijsthoogte van links naar rechts af te bouwen, met plaats voor een mogelijk architecturaal accent. Met links een kroonlijsthoogte van 7m35 en rechts 5m85 werd hieraan voldaan in het vooropgestelde ontwerp. Het beroepsverzoekschrift bevat een plan dat veel voorkomende kroonlijsthoogtes in de directe omgeving en rondom de kerk weergeeft”

Ondanks dit op zich reeds voldoende is, maakt de Deputatie zich verder opnieuw het advies van de Gemeente eigen:

“Tevens past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen. Het project wordt als kernversterkend beschouwd, wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.

De Deputatie treedt het standpunt van de Gemeente bij en is van oordeel dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van deelgemeente ██████”

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar meent in zijn verzoekschrift dat deze motieven niet met de werkelijkheid stroken.

Het project zou te **grootschalig** zijn voor **de kleinschalige opgevatte ruimtelijke eenheid die de directe omgeving uitmaakt** en er wordt verwezen naar het advies van het **Agentschap R-O Vlaanderen, Dienst Onroerend Erfgoed**.

In het bijzonder hekelt de Stedenbouwkundig Ambtenaar net als in zijn advies van 2/12/2008 de gehanteerde **kroonlijsthoogtes** die niet in de onmiddellijke omgeving (ruimtelijke eenheid) van het pleintje passen.

Zowel de Stedenbouwkundig Ambtenaar als de Dienst Onroerend Erfgoed van het Agentschap Vlaanderen zien het pleintje voor de aanvraag ten onrechte al een ruimtelijke eenheid die de onmiddellijke omgeving uitmaakt van het project, waarvan dusdanig het uitzicht samen met het zicht op het dorpsplein rond de [REDACTED] moet bewaard blijven.

Het pleintje waarvan sprake heeft geen enkele historische waarde nu dit dat pas eind jaren '90 – begin jaren 2000 is gecreëerd.

Tot eind jaren '90 was er geen pleintje en was de [REDACTED] tot aan de [REDACTED] langs beide kanten bebouwd.

Toen de gebouwen tussen de [REDACTED] en de [REDACTED] werden afgebroken is dit perceel lange tijd braak blijven liggen en gaandeweg werd het gebruikt als parking.

Het perceel werd door de Gemeente gekocht en recent werd het huidige pleintje aangelegd.

In geen enkel opzicht vormt dit pleintje een historische eenheid met het dorpsplein rond de beschermde [REDACTED].

Zoals geargumenteed in de bestreden beslissing oriënteert de aanvraag zich enkel naar de [REDACTED].

Door de creatie van een verbinding met de [REDACTED] (via het pleintje) sluit het project eerder aan bij deze [REDACTED], dan bij het dorpsplein.

De onmiddellijke omgeving van het voorgestelde project is dan ook ruimer dan het pleintje en van een ruimtelijke eenheid is geen sprake.

Ook al hebben de woningen onmiddellijk naast het project slechts 1,5 bouwlaag en een kroonlijsthoogte van zelfs minder dan 6 meter, deze zijn eerder uitzonderlijk in de directe omgeving van zowel de [REDACTED], als de [REDACTED] en het dorpsplein.

Bovendien zijn deze woningen net zoals de in de aanvraag voorziene af te breken woning zeer oud en in niet te beste staat.

Deze woningen zijn niet beschermd; evenmin is het centrum van [REDACTED] als dorpsgezicht beschermd.

In de [REDACTED] waarop de af te breken woning na aanleg van het pleintje is georiënteerd, zijn op 50 meter van de plaats van de aanvraag niet meer recente appartementsgebouwen met drie bouwlagen met kroonlijsthoogte 9 meter en nog hogere architecturale accenten.

Tussen deze gebouwen en het pleintje zijn recent gerealiseerde nieuwbouwprojecten met een kroonlijst hoger dan 6 meter en een volume groter dan deze van de gebouwen links en rechts van de af te breken woning. (stuk 3)

Wat geldt voor de [REDACTED] geldt evenzeer voor het plein rond de [REDACTED], waar verschillende gebouwen (oude en nieuwe) een hogere kroonlijst hebben dan de woningen links en rechts van de voorgestelde nieuwbouw. (stuk 3)

Achter de [REDACTED] zijn recent appartementsgebouwen opgetrokken met kamerhoge ramen.

Dichterbij, recht tegenover het pleintje is een gebouw dat hetzelfde volume heeft als de voorgestelde nieuwbouw en op de hoek [REDACTED] is een gebouw/café dat een kroonlijst heeft van 6m 85 en volume dat de bestaande gebouwen (af te breken gebouw + aangrenzende gebouwen) ruim overschrijdt.

Ten overvloede werden recent in de [REDACTED] op 50 meter van het beoogde project drie nieuwbouwappartementen gerealiseerd met drie bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 9 meter.

In het bijzonder m.b.t. de voorgestelde kroonlijsthoogtes staat in de bestreden beslissing:

“Zoals gesteld diende de kroonlijsthoogte van links naar rechts af te bouwen, met plaats voor een mogelijk architecturaal accent. Met links een kroonlijsthoogte van 7m35 en rechts 5m85 werd hieraan voldaan in het vooropgestelde ontwerp. Het beroepsverzoekschrift bevat een plan dat veel voorkomende kroonlijsthoogtes in de directe omgeving en rondom de kerk weergeeft”

De Deputatie heeft deze elementen duidelijk betrokken bij de beoordeling van het project.

Opnieuw zijn de motieven van de Deputatie voor weinig interpretatie vatbaar en zijn zij gebaseerd op juiste gegevens.

Tussenkomende partij heeft weldegelijk rekening gehouden met de links en rechtsaangrenzende gebouwen door een dalende kroonlijsthoogte, beginnende vanaf 7,07 meter en dalend naar rechts tot 5,57 meter.

In het verzoekschrift tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt ten onrechte voorgehouden dat de verhoogde accenten van 8,57 meter $2/3^{de}$ van de gevellengte zouden uitmaken.

Deze hoogte wordt slechts 6,85 meter wordt aangehouden op een totale lengte van 40 meter (en niet 10,6 meter).

De Stedenbouwkundig Ambtenaar gaat voorbij aan het feit dat het derde dubbele raam i.t.t. de twee andere niet in het verhoogde accent is geïntegreerd.

Op de plannen is duidelijk af te lezen dat dit raam inspringt en als een halve dakkapel ingewerkt is in de dakconstructie, waarna de kroonlijsthoogte meteen daalt tot 5,50 meter.

De ingediende kroonlijsthoogtes zijn besproken op het drie-partijenoverleg van zowel 17/06 als 26/08/2008 en het Agentschap R-O Vlaanderen heeft deze aanvaard op voorwaarde dat de op het eerste ontwerp van links naar rechts stijgende kroonlijsthoogte zou worden omgekeerd.

Dit werd 30/10/2008 bevestigd in een e-mail van de Stedenbouwkundig Ambtenaar van de Gemeente Putte (stuk 4).

In het algemeen motiveert de Deputatie het in overeenstemming zijn van een goede ruimtelijke als volgt:

“Het project wordt als kernversterkend beschouwd, wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.

De Deputatie treedt het standpunt van de Gemeente bij en is van oordeel dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van deelgemeente ██████.”

Wat de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar ook mag beweren, deze motieven zijn alles behalve “holle frasen”.

Het begrip “kernversterkend” laat in zijn context aan duidelijkheid niets te wensen over.

De Deputatie neemt deze term over van het advies van de Gemeente ██████ en herformuleert deze als een “positieve invulling” van het centrum van de deelgemeente ██████.

Daarmee doelt de bestreden beslissing op het feit dat een bouwvallige woning met 1,5 bouwlaag en een al even bouwvallige feestzaal worden ingeruild voor een modern woonproject met handelsruimte.

Beide functies zijn welkom en zelfs aangewezen in een dorpskern, in het bijzonder de het dorpskern van ██████.

Vanuit het streven naar een concentratie van wonen en kleinhandel in de centra van de (deel)gemeenten (wat bezwaarlijk strijdig kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening) is het project inderdaad “kernversterkend”.

*Nu R-O Vlaanderen tijdens het driepartijen overleg uitdrukkelijk akkoord ging met de reconversie van de feestzaal met slechts 4 appartementen en de voorziene kroonlijsthoogtes van de nieuwbouw, deze nieuwbouw weldegelijk inpast in de onmiddellijke omgeving van de ██████, evenals ██████ en de ██████ zelf, werd terecht besloten dat de aanvraag de **ruimtelijke draagkracht** niet overschrijdt en bijgevolg in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.*

Tussenkomende partij besluit dat evenmin wat betreft de hierboven besproken punten de bestreden beslissing Artikel 4.3.2 § 2 1° juncto Artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex van de Ruimtelijke Ordening, noch het redelijkheidbeginsel en / of het motiveringsbeginsel schendt.

...”

4.

De tweede tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“... ”

A Wat betreft het aspect brandveiligheid

... ”

B De bereikbaarheid van de parkeergarage

... ”

C Indeling van de appartementen in de voormalige feestzaal

... ”

D Omvang van het project

Dit is het enige onderdeel dat ook door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar werd aangehaald in zijn advies van 02/12/2009 bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Naast het aspect "brandveiligheid" werd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar ongunstig geadviseerd omdat:

"- T.o.v. de gegeven toestand is de aanvraag inzake aantal bouwlagen en hoogte veel te overheersend tegenover de veel kleinschaligere onmiddellijk omgeving;

- De programma is te zwaar voor het perceel."

De argumentatie van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar in zijn verzoekschrift tot nietigverklaring kan als volgt worden samengevat:

- Het huidige gebouw aan de straatzijde zal op grond van de vergunning volledig worden afgebroken zodat er geen sprake is van het hergebruik van een bestaande constructie; het is dit nieuwe gebouw dat zich moet integreren in de bebouwing aan het plein en in de directe omgeving.*
- In het advies van 10/07/2009 stelt het Agentschap Euro Vlaanderen, Dienst Onroerend Erfgoed, duidelijk dat het beoogde project de algemene bebouwingschaal in de omgeving overtreft. Het project als appartementsgebouw integreert zich niet binnen het straatbeeld. Dit negatieve advies wordt door de bestreden beslissing niet ongefundeerd weerlegd.*
- Het project is te grootschalig en kan niet worden ingepast in de kleinschalig opgevatte ruimtelijke eenheid die de directe omgeving van het project vormt waarbij het aan het project grenzende pleintje als onmiddellijke omgeving wordt weerhouden.*
- De gehanteerde kroonlijsthoogtes passen niet in de onmiddellijke omgeving. De door de aanvrager aangehaalde voorbeelden van gebouwen zijn weliswaar in de omgeving van het project gelegen, maar behoren niet tot de ruimtelijke eenheid van het pleintje recht voor het project. De ruimere omgeving mag er niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten. Het project brengt zowel qua kroonlijsthoogte, uitzicht en bouwlagen een onevenwicht in ruimte rond het plein. Door het tegendeel voor te houden schendt de bestreden beslissing het redelijkheidbeginsel.*
- Er wordt geen evenwicht gezocht tussen menselijke activiteiten (wonen) en ruimtelijke ontwikkeling (hergebruik van gebouwen). Een plaats waar vroeger niemand woonde, zullen zich nu negen gezinnen permanent vestigen. Het ruimtegebruik van de percelen in de omgeving is geheel anders opgevat dan het beoogde project voorstelt. De ruimtelijke draagkracht zou dan ook duidelijk worden overschreden.*

De bestreden beslissing zou nu zonder enige motivering stellen dat het project zich toch inpast in het bestaande weefsel, de nieuwbouw tussen de aanpalende gevels past en de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden.

Evenwel stelt de bestreden beslissing:

“Het perceel is bebouwd in het kader van de vroegere functie van feestzaal. Deze feestzaal oriënteert zich volledig naar het voorliggend plein / straat, nl. ██████.

...

De Deputatie treedt het standpunt van de Gemeente bij en is van oordeel dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van deelgemeente ██████.”

De Deputatie heeft zich daarmee de argumentatie van de Gemeente eigen gemaakt.

De Gemeente wenst de woonfunctie te concentreren in de centra van de deelgemeenten.

Dit pas in het ruimtelijk beleid van de Gemeente en is bezwaarlijk strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar toetst het project ten onrechte aan de bebouwing rond het pleintje waaraan het beoogde project grenst.

De onmiddellijke omgeving van het project is ruimer dan dit pleintje dat pas eind jaren '90 – begin jaren 2000 is gecreëerd.

Voordien stonden op de plaats van dit pleintje gebouwen en liep de op die plaats langs beide kanten bebouwde ██████ gewoon door tot aan de ██████. Nadat deze gebouwen op het latere pleintje waren afgebroken, heeft de Gemeente dit perceel gekocht waarna het lange tijd braak is blijven liggen en gaandeweg heeft dienst gedaan als parkeerplaats.

Pas recent werd het pleintje door de Gemeente aangelegd.

Er is dus geen sprake van een ruimtelijk geheel of typische kleinschalige dorpsomgeving.

Het project dient dan ook aan een ruimere omgeving te worden afgetoetst dan het nieuw aangelegde pleintje.

Zo werden recent in de ██████ op minder dan 100 meter van het beoogde project drie nieuwbouwappartementen gerealiseerd met drie bouwlagen en een kroonlijsthoogte van minstens 9 meter (fotodossier nr. 7).

Men zou kunnen voorhouden dat door de creatie van het pleintje de in het beoogde project af te breken woning uit de context van de ██████ is getrokken om onderdeel uit te maken van de dorpskern rond de ██████.

Evenwel situeren zich rond het dorpsplein verschillende gebouwen (ook recente) met een hogere kroonlijsthoogte dan deze onmiddellijk links en rechts van het beoogde project (fotodossier nrs. 8, 9, 10 en 11).

Evengoed situeren zich in de nabijheid van de ██████ appartementengebouwen met kamerhoge ramen (fotodossier nr. 10).

Men kan echter niet zondermeer stellen dat het beoogde project zich niet zou integreren in de onmiddellijke omgeving.

Weliswaar situeren zich direct links en rechts van het project woningen met een slechts 1,5 bouwlaag en een kroonlijsthoogte van zelfs minder dan 6 meter.

Deze woningen zijn relatief oud en in niet te beste staat.

Nu geen van deze beide woningen zijn beschermd, valt dan ook te verwachten dat ook deze in de nabije toekomst zullen worden afgebroken met het oog op nieuwbouw.

Evenmin is de dorpskern beschermd als dorpsgezicht.

Recente nieuwbouwprojecten in de onmiddellijke nabijheid (op minder dan 100 meter), zijn vergelijkbaar met het beoogde project.

Zo bevindt zich reeds aan de overzijde van het pleintje een gebouw dat vergelijkbaar is qua volume (fotodossier nr. 8).

Dit is evengoed het geval met de drie nieuwbouwprojecten achter de [REDACTED] (fotodossier nr. 10).

Ook het gebouw / café op de hoek van de [REDACTED] tussen het dorpsplein en het pleintje waaraan het beoogde project grenst, is qua volume en uitzicht zwaarder dan de resterende oudere woningen rond het dorpsplein en onmiddellijk naast het beoogde project (fotodossier nr. 12).

Tot slot is het beoogde project eerder georiënteerd in de richting van de [REDACTED] dan in de richting van het kerkplein. (fotodossier nr. 13)

Binnen een straal van minder dan 100 meter situeren zich in de [REDACTED] niet meer zo recente appartementsgebouwen met drie bouwlagen met kroonlijsthoogte 9 meter en nog hogere architecturale accenten (fotodossier nrs. 14 + 15).

Evengoed vinden we tussen voormelde gebouwen en het pleintje recent gerealiseerde nieuwbouwprojecten met een kroonlijst hoger dan 6 meter en een volume groter dan deze van de gebouwen links en rechts van het beoogde project.

Alleszins kan men slechts bezwaarlijk voorhouden dat de onmiddellijke omgeving van het beoogde project (louter) zou worden gekenmerkt door kleinschalige bebouwing.

Het beoogde project integreert zich m.a.w. wel degelijk in het straatbeeld.

Bovendien werd door de aanvrager rekening gehouden met de links en rechtsaangrenzende gebouwen door een dalende kroonlijsthoogte, beginnende vanaf 7.07 meter en dalend naar rechts tot 5.57 meter.

De architecturale accenten in de dakverdieping zijn maximaal 8.57 meter hoog.

Het is niet correct dat deze verhoogde accenten 2/3^{de} van de gevellengte zouden uitmaken.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat de hoogte van 8.57 meter minder dan 7 meter wordt aangehouden op een totale lengte van 40 meter (en niet 10,6 meter zoals door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar verkeerdelijk voorgehouden).

Het derde dubbele raam is niet in ditzelfde accent geïntegreerd, maar springt terug en is ingewerkt in de dakconstructie, waarna de kroonlijsthoogte meteen daalt tot 5.50 meter.

Deze variatie van kroonlijsthoogtes is wel degelijk besproken op het drie-partijenoverleg van zowel 17/06 als 26/08/2008. (stuk 2)

Op de laatste vergadering werd een aangepast plan voorgelegd. (stuk 3)

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft hiermee wel degelijk ingestemd op voorwaarde dat de op dat ontwerp van links naar rechts stijgende kroonlijsthoogte zou worden omgekeerd.

Dit werd ook bevestigd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar van de Gemeente Putte in een e-mail van 30/10/2008 (stuk 4).

Aldus komt de Gemeente in haar advies aan de Deputatie terecht tot het besluit dat het beoogde project zowel wat betreft kroonlijsthoogte als volume integreert in het straatbeeld, de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden en aldus niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing heeft zich hierbij terecht aangesloten en al even terecht zich de argumenten van de Gemeente eigen gemaakt.

Daardoor kan men niet besluiten tot een schending van Artikel 4.3.2 § 2 1° juncto Artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex van de Ruimtelijke Ordening, het redelijkheidbeginsel en / of het motiveringsbeginsel.

E Het gebruik van algemene bewoordingen en holle frasen

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar stelt dat de bestreden beslissing minstens niet afdoende motiveert waarom het project in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De daarbij door de Deputatie gebruikte en op basis van het advies van de Gemeente zich eigen gemaakte bewoordingen, zouden daartoe ontoereikend zijn.

Er zou geen duidelijkheid zijn wat met de term “kernversterkend” en de stellingen “het project zich inpast in het bestaande weefsel” en “het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt” wordt bedoeld.

Op die manier kan de betrokkene niet met kennis van zaken oordelen of de bestreden beslissing al dan niet afdoende is gemotiveerd.

De motieven zouden bij gebreke aan duidelijkheid en feitelijke invulling niet (voldoende) draagkrachtig zijn.

Echter zijn de in de bestreden beslissing gehanteerde motivering en daarbij gebruikte bewoordingen wel voldoende duidelijk.

Het begrip “kernversterkend” werd overgenomen uit het advies van de Gemeente waarbij werd gesteld:

“Het project was als kernversterkend beschouwd wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving niet wordt overschreden.”

De frase dat het project zich inpast in het bestaande weefsel is onderdeel van de volgende motivering:

“In haar gunstig advies stelt de Gemeente dat de verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en een bestaand volume, waardoor het project zich inpast in het bestaande weefsel van het centrum van de deelgemeente ██████. Tevens past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen.”

De frase “het project zich in de omgeving geïntegreerd en voor een positieve invulling zorgt”, volgt en onderstreept voorgaande motivering als volgt:

“De Deputatie treedt het standpunt van de Gemeente bij en is van oordeel dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van deelgemeente ██████

Met het begrip “kernversterkend” wordt duidelijk verwezen naar de bedoeling van de Gemeente ██████ de woonfunctie van het gebied te concentreren in de kern / het centrum van de deelgemeenten.

Daarbij wordt gestreefd naar een maximale benutting van de beschikbare ruimte voor wonen en woongelegenheden.

Aangezien men vertrekt vanuit een bestaande constructie (feestzaal) en een sterk verouderd en bouwvallig gebouw afbreekt om er een gebouw op te richten met een meergezinswoning en handelsruimte, wordt de beschikbare ruimte in het centrum van de Gemeente beter benut aan de hand van functies passen (en zelfs meer dan welkom zijn) in de kern van de Gemeente (woonfunctie / handelsfunctie).

Door creatie van bijkomende woongelegenheden en een nieuwe handelsruimte wordt als dusdanig de kern van het centrum van de deelgemeente ██████ niet alleen versterkt maar ook vernieuwd.

Daarbij wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschreden en zoals geargumenteed onder het vierde onderdeel, integreert het beoogde project goed in de omgeving.

De Deputatie besluit terecht dat het project zich goed integreert in de omgeving.

Zoals in de bestendige beslissing gemotiveerd, past het project in het bestaande weefsel van woningen, appartementsgebouwen en handelszaken, dit evenzeer omdat zowel een bestaande constructie als een bestaand volume wordt hergebruikt.

Daarnaast past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein wel degelijk tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen.

Daarmee wordt uiteraard niet enkel bedoeld de onmiddellijk links en rechts aanpalende woning, maar alle woningen in de omgeving van het recent aangelegde pleintje, het dorpsplein en de onmiddellijke omgeving van de ██████ en de ██████

Op basis van de feitelijke gegevens, aangereikt door zowel de Gemeente als de aanvrager, beoordeelt de Deputatie het project waarbij een bouwvallig gebouw met enkele woongelegenheden en café wordt afgebroken voor een moderne mooie meergezinswoning

en een oude feestzaal wordt herbestemd tot woongelegenheden, terecht als een positieve invulling van het centrum van [REDACTED].

Daarenboven dient te worden opgemerkt dat de aanwezigheid van een feestzaal pal in de kern van het centrum van de gemeente niet altijd als positief werd ervaren (geluidsoverlast e.d.).

Reeds om die reden is de herbestemming van de feestzaal tot vier ruime woongelegenheden, als een positieve invulling van het centrum te kwalificeren.

De bestreden beslissing beantwoordt derhalve voldoende de argumenten van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar zoals geformuleerd in zijn negatief advies van 02/12/2009.

*Het College van Burgemeester en Schepenen besluit dat de beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Antwerpen van 12/05/2010 niet onregelmatig is nu zij niet in strijd is met de geldende regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad merkt vooreerst op dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar enig middel zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van het (materiële) motiveringsbeginsel.

Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven waarop de verwerende partij de bestreden beslissing stoelt wel kent, doch in essentie de deugdelijkheid, zijnde de juistheid in feite en in rechte, evenals de redelijkheid ervan betwist. De Raad begrijpt de ingeroepen schending dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien zowel uit de bestreden beslissing als uit de wijze waarop de verwerende partij haar middel ontwikkelt, moet afgeleid worden dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat.

2.

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft in woongebied zijn gelegen en dat het aangevraagde hiermee principieel in overeenstemming is. De verwerende partij dient daarnaast, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroep, moet blijken uit (de motivering van) de bestreden beslissing.

Vermits de verwerende partij in deze beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden. In de bestreden beslissing wordt de in de omgeving bestaande toestand aangeduid als kleinschalige aaneengesloten bebouwing bestaande uit één à twee bouwlagen met een hellend dak. De partijen betwisten de juistheid van deze vaststelling niet.

3.

In haar advies van 10 juli 2009 is het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed van oordeel dat de aanvraag de algemene bebouwingsschaal in de omgeving overtreft, dat het voorgestelde gabriet de aanpalende bebouwing onderdrukt en dat de typische vormgeving van de gevel als appartementsgebouw zich niet integreert binnen het straatbeeld.

Ook het advies van de verzoekende partij van 2 december 2009 stelt dat de aanvraag te overheersend is tegenover de kleinschaligere onmiddellijke omgeving, het ruimtelijk geheel in onevenwicht wordt gebracht en de draagkracht van het perceel overschreden wordt. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar heeft dezelfde strekking. Hij stelt vooreerst dat het hergebruiken van een bestaand gebouw niet automatisch betekent dat het project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat de draagkracht van het perceel niet wordt geschaad.

Voor wat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand betreft, oordeel de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar onder meer dat de feestzaal grenst aan een voetweg, die geenszins het karakter heeft van een woonstraat en, gelet op de afmetingen ervan, niet geschikt is voor gemotoriseerd verkeer. Een omvorming van de bestaande feestzaal tot vier woongelegenheden, moet worden aangemerkt als een tweede bouwstrook, wat volgens de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is.

4.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

In haar gunstig advies stelt de gemeente, dat de verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en een bestaand volume, waardoor het project zich inpast in het bestaande weefsel van het centrum van de deelgemeente [REDACTED]. Tevens past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen.

Het project wordt als kernversterkend beschouwd, wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.

De deputatie treedt het standpunt van de gemeente bij en is van oordeel, dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van de deelgemeente [REDACTED]

...”

Dergelijke vage en algemene beschouwingen kunnen naar het oordeel van de Raad niet doorgaan als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder ruimtelijke impact van het aangevraagde op de in de omgeving bestaande toestand.

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan een ander standpunt heeft betreffende een aanvraag dan zoals vervat in de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluit komt.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet concreet aangeeft waarom een project bestaande uit negen appartementen en een handelsruimte in een dorpskern met kleinschalige bebouwing de draagkracht van het perceel niet overschrijdt, zoals uitdrukkelijk opgeworpen in de adviezen. Louter het tegendeel beweren, zonder de nochtans pertinente reserves en bezwaren van de verzoekende partij, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het Agentschap Ruimte en Erfgoed te weerleggen, volstaat in redelijkheid niet als afdoende motivering.

De overweging van de verwerende partij dat het project voor een positieve invulling zorgt van het centrum, benadrukt de vaststelling dat de verwerende partij zich in deze bedient van nietszeggende stijlformules en beklemtoont aldus het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad is dan ook van oordeel dat met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO, de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel zijn geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2010, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een meergezinswoning en handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping na het slopen van de bestaande bebouwing en voor het verbouwen van een feestzaal tot meergezinswoning en garages op een perceel gelegen [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER