

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 208.616 van 3 november 2010
in de zaak A. 191.254/X-14.053.**

In zake: Peter HEYNDRICKX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Wannes Thyssen
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

Tussenkommende partij:

1. André ROELS
2. Alice SMET
beiden bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo De Coninck
kantoor houdend te 9300 AALST
Stationsstraat 10, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 januari 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 13 november 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van André ROELS en Alice SMET tegen het besluit van 11 april 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme houdende weigering van de vergunning tot het bouwen van een meergezinswoning (2 x tweewoonst) op een perceel gelegen te Moerzeke, Kleinbroekstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 937/b, wordt ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 192.562 van 22 april 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 26 juni 2009. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 september 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent Proot, die loco advocaten Bert Roelandts en Wannes Thyssen verschijnt voor de verzoekende partij, dhr. Johan Klokoeka, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas Ryckalts, die loco advocaat Jo De Coninck verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een woning, gelegen te Moerzeke (Hamme), Kleinbroekstraat 22. Deze woning bevindt zich in een tweede bouwzone,

achter een voormalig hoevecomplex en weegt via een toegangsweg uit naar de Kleinbroekstraat. Het voormelde hoevecomplex is eigendom van de tussenkomende partijen ROELS-SMET.

4. Bij besluit van 28 september 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een door de tussenkomende partijen aangevraagde stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van 9 appartementen na sloping van de voormalige hoevegebouwen. Nadat de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep van de aanvragers tegen de voormelde beslissing heeft ingewilligd en de gevraagde vergunning heeft verleend, vernietigt de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening de laatstvermelde vergunning bij besluit van 4 juli 2005.

5. Op 4 oktober 2005 bekomen de tussenkomende partijen een gunstig stedenbouwkundig attest voor het verbouwen van een stalling tot garages (gelijkvloers) en woongelegenheid (verdieping), het verbouwen van de woning, gelegen Kleinbroekstraat 18, en de oprichting van een meergezinswoning (4 woongelegenheden) als opvullingselement tussen deze twee gebouwen. De aanvraag voor dit attest werd omschreven als volgt :

“De bestaande stalling, links op het aanvraagperceel, wordt op het gelijkvloers verbouwd tot 5 garages en op het verdiep wordt één woongelegenheid voorzien. De berging achter de stalling wordt nog een extra garage. De bestaande woning, rechts op het aanvraagperceel, wordt eveneens verbouwd, maar blijft één woongelegenheid. Tussen deze 2 bouwvolumes zal een meergezinswoning met 4 woongelegenheden gebouwd worden. De stalling behoudt zijn kroonlijsthoogte en nokhoogte. De overige gebouwen zullen een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10,90 meter hebben, rechts wel afgewerkt met een lager overgangsvolume. De bouwdiepte van de nieuw op te richten meergezinswoning bedraagt maximaal 9,80 meter, zodoende dat er een tuinstrook van 8 meter is ten opzichte van het achterliggende perceel”.

6. Op 23 december 2005 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor fase 1 van de werken, waarvoor voormeld stedenbouwkundig attest werd afgegeven, met name de oprichting van de meergezinswoning, te weten 2 tweewoonstwoningen, zijnde 4 woongelegenheden in totaal. De stalling links op het bouwperceel en de woning rechts op het bouwperceel worden als te behouden aangeduid.

De aanvraag wijkt af van de plannen waarvoor het stedenbouwkundig attest is afgegeven, doordat de achtergevel met gedeeltelijk 3 bouwlagen grotendeels een kroonlijsthoogte heeft van 9,30 m.

7. Tijdens het openbaar onderzoek dient onder meer de verzoeker een bezwaarschrift tegen de voormelde aanvraag in. Samengevat beroept hij zich op een overdreven bezetting van het perceel, schending van zijn privacy, minwaarde van zijn eigendom, verkeershinder en parkeeroverlast, onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, atypische woondensiteit en bebouwing tot op de zijdelingse perceelgrenzen.

8. Op 14 februari 2006 bevindt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme de bezwaren ongegrond en adviseert het de aanvraag gunstig. Dit advies is als volgt gemotiveerd :

“Gezien de bouwplaats gelegen is aan een volwaardig uitgeruste weg en in het centrum van de deelgemeente Moerzeke waar een meergezinswoning toelaatbaar is;

Gezien de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied, volgens het vigerende gewestplan;

Overwegende dat deze aanvraag de 1e fase is van een project waarvoor een gunstig stedenbouwkundig attest nr. II werd afgeleverd;

Gelet op de ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek, en de bovenstaande behandeling ervan;

Overwegende dat er een voldoende tuinstrook aanwezig is;

Overwegende dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar (is);

Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord”.

9. Op 5 april 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag. Op 11 april 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op grond van dit advies.

10. Op 27 april 2006 dienen de tussenkomende partijen tegen het voormelde weigeringsbesluit een beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen. In het technisch verslag opgemaakt door de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, wordt voorgesteld het beroep niet in te willigen wegens strijdigheid met de goede plaatselijke ordening. Bij besluit van 29 juni 2006 willigt de deputatie evenwel het beroep in en verleent zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit besluit is als volgt gemotiveerd :

“(…)

Overwegende dat het 2-fasige project in zijn geheel dient beoordeeld te worden, dus rekening houdend met 6 woongelegenheden en 6 garages; dat dit project zal gerealiseerd worden in de kern van de deelgemeente die als hoofddorp te beschouwen is waar een zekere verdichting mogelijk is; dat moet aangenomen worden dat een kleinschalige meergezinswoning op deze plek aanvaardbaar is; dat hier de beoordeling kan bijgetreden worden van het college

van burgemeester en schepenen, zijnde de eerste verantwoordelijke voor een goed(e) plaatselijke aanleg en beste kenner van de omgeving; dat aldus de gevraagde vergunning kan verleend worden en het beroep vatbaar is voor inwilliging; (...).”

11. Met een op 25 september 2006 ter post aangetekend verzonden verzoekschrift vordert de verzoeker de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het voornoemde deputatiebesluit van 29 juni 2006.

Bij arrest nr. 170.933 van 8 mei 2007 wordt het besluit van 29 juni 2006 vernietigd, overwegende dat “wat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening betreft, voormelde motivering enkel blijkt te bestaan uit loutere affirmaties en stijlformules; dat deze overwegingen geen concrete en precieze gegevens vermelden waaruit blijkt waarom de drie bouwlagen in de achtergevel op die plaats, in weerwil van hetgeen is gesteld in het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, en nadien in het technisch verslag van de eigen dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt toch aanvaardbaar zouden zijn; dat het bestreden besluit niet afdoende is gemotiveerd; dat dit op zicht van het verzoekschrift en van het in bijlage gevoegde bestreden besluit alleen reeds kan worden vastgesteld; dat het middel in de aangegeven mate kennelijk gegrond is”.

12. Op 13 november 2008 verleent de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de gevraagde vergunning “op voorwaarde dat de vensters achteraan in de slaapkamers van het linkse gebouw voorzien worden van ondoorzichtig glas of afgeschermd met een ondoorzichtige folie tot een hoogte van 1,80 m vanaf de vloer van de slaapkamers”.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang

De aangevoerde exceptie

13. De tussenkomenende partijen voeren aan dat de verzoeker niet doet blijken van een wettig belang, aangezien de onderdelen van zijn woning, die zich het dichtst bij het bouwperceel bevinden, onvergund zijn.

Beoordeling

14. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de verzoeker eigenaar is van een woning met grond, palende aan het bouwperceel. Daardoor alleen reeds doet hij blijken van het rechtens vereiste belang bij zijn vordering. De omstandigheid dat een gedeelte van die toestand onwettig zou zijn, zoals de tussenkomen partijen voorhouden, is hierop zonder invloed. Het belang dient immers te worden beoordeeld op grond van de bestaande toestand, ongeacht of deze wettig of onwettig is.

De exceptie is niet gegrond.

B. Exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens “gebrekkige toelichting van de middelen”

De aangevoerde exceptie

15. De tussenkomen partijen voeren de volgende exceptie aan :

“De verzoekende partij werpt in haar twee middelen tal van schending op van de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals ‘het continuïteitsbeginsel’ het ‘redelijkheidsbeginsel’, het ‘zorgvuldigheidsbeginsel’, ... zonder duidelijk aan te geven op welke wijze zij meent dat aan voormelde beginselen is tekort geschoten.

Het komt evenwel aan de verzoekende partij toe om duidelijk het verband te leggen tussen de ingeroepen vermeende schendingen enerzijds, en de wijze waarop hieraan in concreto werd voorbijgegaan, en dit op straffe van onontvankelijkheid.

De rechten van verdediging worden geschonden indien de ingeroepen schendingen niet op duidelijke wijze worden geadstrueerd.

Verzoeker dient niet alleen te vermelden welke bepaling werd geschonden, doch eveneens op welke wijze aan deze bepaling zou zijn tekortgekomen (...).”

Beoordeling

16. Hierna zal blijken dat de verzoeker een ontvankelijk middel aanvoert.

De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

Enig middel

Uiteenzetting van het enig middel

17. De verzoeker voert in een enig middel aan wat volgt :

“genomen uit de schending van artikel 19, lid 3 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en uit een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen,

doordat de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen – ingevolge het vernietigingsarrest nr. 170.933 van 8 mei 2007 van uw Raad – op 13 november 2008 andermaal een vergunning afleverde voor het oprichten van een zeer imposant wooncomplex, meer specifiek, een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een nokhoogte van 10,90 meter, een bouwdiepte van 9,80 meter en bestaande uit drie volwaardige bovengrondse bouwlagen aan de achterzijde van het gebouw, respectievelijk twee bouwlagen onder een zadeldak; sterker nog, het behelst slechts een le fase van de realisatie van een totaalproject waarbij het betrokken terrein in de Kleinbroekstraat te Hamme quasi volgebouwd zal worden (...);

terwijl de onmiddellijke omgeving bij uitstek gekenmerkt wordt door bestaande bebouwing met maximaal twee bouwlagen onder zadeldak;

en terwijl artikel 19, lid 3 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunningverlenende overheid een vergunningsaanvraag dient te weigeren, indien de goede plaatselijke aanleg hierdoor in het gedrang wordt gebracht, zelfs indien het ontwerp in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften (in casu woongebied);

en terwijl een grondig onderzoek van het aanvraagdossier bijgevolg onmiskenbaar tot de conclusie had moeten leiden dat de aanvraag strijdig is met artikel 19, lid 3 van het KB van 28 december 1972, nu aan het litigieuze en omvangrijke wooncomplex dermate veel hinderlijke aspecten zijn verbonden (te hoge woondensiteit, wegname van zonlicht en lichtinval, inkijk en schending van de privacy, enz.), waardoor het rustig woonklimaat en de aanleg van deze woonomgeving op kennelijke en onherstelbare wijze zal worden gehypothekeerd;

en terwijl er in het kader van een eerdere aanvraag (voor een nog volumineuzer bouwproject met 9 woongelegenheden) van dezelfde bouwheer en met betrekking tot hetzelfde bouwterrein reeds door de Vlaamse minister - op verzoek van de gemachtigde ambtenaar - werd geoordeeld dat een dergelijk omvangrijk bouwprogramma met o.m. 3 bouwlagen en een totale nokhoogte van 11,85 meter onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (...);

en terwijl die negatieve beoordeling aangaande de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ook reeds in 2004 door de administratie van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen werd bijgetreden (...);

en terwijl de gemachtigde ambtenaar ook huidige aanvraag negatief beoordeelde (...); dat hij omtrent de ingediende bezwaren en meer bepaald over de bouwhoogte het volgende heeft geoordeeld:

- 'hoogte van het gebouw: naar kroonlijsthoogte en nokgrootte is het gebouw conform de gangbare stedenbouwkundige normen. Maar de drie bouwlagen ter hoogte van de achtergevel zijn er teveel: gegrond,
- schending van de privacy: voor de achterliggende buur is er inderdaad een schending van de privacy door het voorzien van de drie bouwlagen ter hoogte van de achtergevel. De tuinzone is al vrij beperkt en er wordt geen groen voorzien. (...),
- Onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving: gegrond: voor wat betreft de 3 bouwlagen aan de achterzijde komt het gebouw grootschalig over, in een omgeving waar alles maximaal twee bouwlagen met zadeldak heeft. (...)'

(...)

en terwijl, de gemachtigde ambtenaar in datzelfde advies het aspect 'goede ruimtelijke ordening' als volgt beoordeelde:

'De plannen, ingediend bij de aanvraag tot het bekomen van het stedenbouwkundig attest, tonen een gabarit van twee bouwlagen onder zadeldak. Twee derden van de achtergevel bestaan evenwel uit drie bouwlagen. In deze omgeving betekent dit een schaalbreuk. De privacy van de omwonenden wordt geschonden. De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.'

(...)

en terwijl de administratie van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen geen redenen zag om haar ongunstige beoordeling van het dossier te herzien (...);

en terwijl uw Raad op 8 mei 2007 reeds oordeelde dat - uit de motivering van het besluit van de deputatie van 29 juni 2006 - niet blijkt waarom, en dit in weerwil van de diverse ongunstige beoordelingen van het dossier door instanties waarvan nochtans moet worden aangenomen dat zij met kennis van zaken oordelen, het voorzien van 3 bouwlagen in de achtergevel op die specifieke plaats vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt toch aanvaardbaar zou zijn (...);

en terwijl de administratie van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen - na het tussengekomen vernietigingsarrest nr. 170.933 van 8 mei 2007 van uw Raad - haar ongunstige standpunt, in een bijkomend onderzoek, zonder meer heeft behouden (...);

en terwijl een vergelijking van de opeenvolgende aanvragen (die het thans bestreden besluit voorafgingen -zie hoger) aantoonde dat de heer en mevrouw ROELS-SMET slechts in beperkte mate zijn tegemoet gekomen aan de bezwaren en opmerkingen van de omwonenden, respectievelijk de Vlaamse minister, de gemachtigde ambtenaar en, zij het in mindere mate, het schepencollege én- sterker nog - zij in afwijking op de afgifte van het gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 van 4 oktober 2005 het bouwproject aan de achterzijde (en dus naast de woning van de verzoekende partij) toch van drie bouwlagen voorzien;

en terwijl uw Raad, samen met de verzoekende partij, zal kunnen vaststellen dat het verschil tussen wat stedenbouwkundig absoluut onaanvaardbaar is (zie weigering eerste bouwvergunningsaanvraag), stedenbouwkundig wel aanvaardbaar wordt geacht (zie stedenbouwkundig attest nr. 2) en wat finaal niettemin wordt vergund (zie goedkeuring tweede bouwvergunningsaanvraag, i.e. de bestreden beslissing), slechts uitermate beperkt is, nu

- (1) de nokhoogte slechts werd verlaagd met 0,95 meter,

- (2) het wooncomplex aan de achterzijde - het weze herhaald, in afwijking op het stedenbouwkundig attest nr. 2 - wel degelijk 3 bouwlagen zal omvatten,
- (3) de naar de eigendom van de verzoekende partij georiënteerde achtergevel van het op te richten gebouwencomplex maar liefst 19 ramen zal omvatten,
- (4) er bovendien 2 woongedeeltes achteraan voorzien (zijn) van een zonneterras (4 meter op 3 meter), waardoor de afstand tot de achterste perceelsgrens naar de eigendom van de verzoekende partij tot een vijftal meter (i.p.v. 8 meter) wordt gereduceerd,
- (5) de overdimensionering van 6 woongelegenheden op een perceel van amper 630 m², wat zomaar eventjes betekent dat een woondensiteit van 95 woningen per hectare (62 woningen per ha in de eerste fase) behouden blijft,

en terwijl nergens in het bestreden besluit op enige afdoende en draagkrachtige wijze is gemotiveerd hoe de vergunningverlenende overheid ertoe kan komen de door haar in de eerste vergunningsprocedure, respectievelijk in de procedure strekkende tot afgifte van een stedenbouwkundig attest nr. 2 weerhouden hinderaspecten en stedenbouwkundige ongerijmdheden inzake overdimensionering, schending van privacy, afname van lichten, zichten en bezonning, aantasting van het woonklimaat en de goede plaatselijke aanleg in het algemeen (zie hoger), nu plots niet meer gegrond zijn, temeer het thans voorliggende project weliswaar minder woongelegenheden in vergelijking met de eerste bouwaanvraag omvat - dit is de enige wezenlijke aanpassing die werd aangebracht - maar geenszins van aard kan zijn om - gelet op (1) de hoge nokhoogte (3 bouwlagen) die vreemd is aan de directe omgeving in de landelijke dorpskom van Moerzeke, (2) de bezwaren die hieromtrent werden geformuleerd door de gemachtigde ambtenaar bij afgifte van het stedenbouwkundig attest nr. 2 enerzijds en in diens advies van 5 april 2006 anderzijds en (3) de negatieve beoordeling van de bouwaanvraag op dit punt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in het technisch verslag van 21 juni 2006 en behouden in het (aanvullend) technisch verslag van 12 december 2007, zo een drastische koerswijziging te verantwoorden;

en terwijl, voorliggend bouwproject ontegensprekelijk een onaanvaardbare druk op de onmiddellijke omgeving legt, aangezien

- er duidelijk sprake is van een overgedimensioneerde constructie: de oppervlakte van het bouwperceel (amper 630 m²) is absoluut ontoereikend voor een dergelijk groot bouwwerk; een gebouw met dergelijke afmetingen hoort enkel en alleen op een groot bouwterrein thuis en niet als een overgedimensioneerd monoliet blok op een kleine huiskavel;
- ook qua woondensiteit zal een absoluut abnormale trendbreuk tot stand komen, nu er op basis van de bestreden vergunning 4 (maar ook de andere vergunningen in acht genomen 6) woonentiteiten worden voorzien op een bouwlot van 630 m², wat neerkomt op een woondensiteit van 62 woningen per hectare (en maar liefst 95 woningen per hectare bij de realisatie van de andere vergunningen); en dit terwijl
 - de gemeente Hamme - op basis van de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen - niet in het stedelijk gebied is gesitueerd en evenmin als economisch knooppunt werd geselecteerd, zodat het onderdeel uitmaakt van het buitengebied (nederzettingsstructuur),
 - in andere in het buitengebied gelegen Oost-Vlaamse gemeenten gangbare woondensiteitsnormen van ca. 20 à 30 woningen per hectare

als richtinggevend worden aangenomen én gehanteerd bij de beoordeling van dergelijke projecten,

- een toepassing van die gangbare richtnormen ter beoordeling van de goede plaatselijke aanleg (zelfs zonder relatie met het RSV) in casu zou neerkomen op een toelaatbare woondensiteit van 1,6 woningen,
- terwijl die norm op abberante wijze wordt overschreden;

en terwijl in het bestreden besluit slechts werd volstaan met oppervlakkige en nietszeggende overwegingen: zo worden aan de motivering van het besluit van de deputatie, na het tussengekomen vernietigingsarrest nr. 170.933 van 8 mei 2007 van uw Raad, bijvoorbeeld enkele overwegingen toegevoegd aangaande de 'inbedding' van het bouwproject in het ruimtelijk structuurplanningsproces van de provincie:

'overwegende dat, hoewel een structuurplan op zich geen toetsingskader kan vormen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen, hierin toch beleidsopties van de overheid tot uitdrukking komen;

dat in het bij ministerieel besluit van 18 februari 2004 goedgekeurd Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Moerzeke, als deelgemeente van Hamme, geselecteerd is als woonkern;

dat een woonkern als volgt gedefinieerd wordt: (...)

dat, rekening houdend met het basisprincipe van het huidig ruimtelijk beleid, nl Vlaanderen Open en Stedelijk, de open ruimte maximaal dient gevrijwaard en de taakstelling inzake wonen geconcentreerd dient ingevuld, wat een zekere verdichting tot gevolg heeft alsook een hiermee samenhangende bouwtypologie;

dat uitgaande van voornoemde principes, en bij ontstentenis van een bindend ordeningsplan, moet aangenomen worden dat een kleinschalige meergezinswoning op deze plek aanvaardbaar is; (...)'

en terwijl deze overwegingen geen toetsingskader vormen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen - zoals de deputatie uitdrukkelijk erkend in haar besluit-, en dat er dus geenszins kan worden ingezien welke toegevoegde waarde deze bijkomende motivering heeft in het licht van de verantwoording van de 3 bouwlagen op die specifieke plaats;

en terwijl minstens vaststaat dat die overwegingen zonder enige twijfel al te faciel en oppervlakkig zijn en in wezen niets meer zijn dan vage, nietszeggende stijlclausules, waarin geenszins wordt aangegeven of duidelijk gemaakt waarom de aanvankelijk in vraag gestelde woonkwaliteit van de aanpalenden met de (hoger aangegeven) beperkte aanpassing nu ineens wél gevrijwaard zou zijn;

en terwijl het daarenboven opmerkelijk is te moeten vaststellen dat de bezwaarschriften - zonder enige redelijke verantwoording - ongegrond worden bevonden (p. 6 van het bestreden besluit) en dat de deputatie van mening is dat alle hinder zou kunnen worden opgeheven door het opleggen van één bijzondere voorwaarde (nl. de slaapkamervensters in het linkse gebouw achteraan voorzien van ondoorzichtig glas), daar waar diezelfde bezwaren in het besluit van de deputatie van 29 juni 2006 op geheel andere wijze werden benaderd en gedeeltelijk gegrond werden bevonden;

en terwijl de deputatie in het thans bestreden besluit het beoogde bouwproject (m.i.v. de 3 bouwlagen achteraan) op zeer gekunstelde wijze tracht in te passen in het gunstige stedenbouwkundige attest nr. 2 van 4 oktober 2005, door te stellen dat

- de plannen gevoegd bij het stedenbouwkundig attest geen aanduiding zouden geven van de achtergevel, en
- een bouwwijze met 3 bouwlagen achteraan zou kunnen worden afgeleid uit het verschil in bouwdiepte, dat het gevolg is van de verspringing van de achterste perceelsgrens en het 'verplicht' vrijhouden van een tuinstrook van 8 meter diepte;

en terwijl in het kwestieuze stedenbouwkundig attest nr. 2 wel degelijk werd aangenomen dat het gebouw zowel vooraan als achteraan uit 2 bouwlagen zou bestaan, nu bij de beschrijving van de aanvraag op algemene wijze en zonder aanduiding van enige uitzondering werd gesteld dat 'de overige gebouwen (hetgeen betrekking heeft op de tussenbouw) (...) een kroonlijsthoogte van 6 meter (...) (zullen) hebben' (...), hetgeen enkel kan betekenen dat dit gebouw zowel vooraan als achteraan uit 2 bouwlagen zou bestaan, zodat mag worden aangenomen dat de deputatie heeft 'gezocht' om de inpasbaarheid van het bouwproject te motiveren, zonder dat daar evenwel ernstige en draagkrachtige motieven voor voorhanden zijn;

en terwijl de deputatie in het bestreden besluit expliciet erkent dat er hinder is; dat de deputatie deze (mogelijke) hinder tracht weg te nemen door het opleggen van een voorwaarde die erin bestaat dat -enkel en alleen- de ramen in de slaapkamers van het linkse gebouw dienen voorzien van ondoorzichtig glas of dienen afgeschermd met een ondoorzichtige folie tot een hoogte van 1,80 meter van de vloer van de slaapkamers; dat niet valt te begrijpen hoe de inpasbaarheid van het bouwproject - hetgeen niet staat of valt met de mogelijke inkijk vanuit de slaapkamers - aannemelijk kan worden gemaakt door het opleggen van een dergelijke ridicule voorwaarde;

en terwijl de woning van de verzoekende partij in een tweede bouwzone achter het litigieuze bouwterrein is gelegen, zodat de privacy van de verzoekende partij in aanzienlijke mate wordt geschonden, nu iedereen vanuit 3 bouwlagen en vanuit verschillende gezichtsvelden (cfr. de bouwhoogte van 10,90 meter) het doen en laten van de verzoekende partij zal kunnen volgen; dit niet alleen ten opzichte van de ruimten aan de achterzijde van de woning van de verzoekende partij (cf. de grote ramen in de achtergevel die zicht bieden in en op het werkatelier van mevrouw HEYNDRICKX, respectievelijk de slaapkamer van de heer en mevrouw HEYNDRICKX - ...), maar ook in de tuin, gelet op het feit dat zich in de achtergevel van het wooncomplex (kant woning verzoekende partij) maar liefst 19 ramen, (enkele) deuren evenals 2 zonneterrassen (van 4 op 3 meter, waardoor de afstand tot de achterste perceelgrens en dus de eigendom van de heer en mevrouw HEYNDRICKX van 8 naar 5 meter wordt gereduceerd) bevinden, zodat de inkijk op elk moment van de dag aanwezig zal zijn en er van enige rust en privacy geen sprake meer zal zijn;

en terwijl het opleggen van een voorwaarde slechts één doel voor ogen kan hebben, met name het aanvaardbaar maken van de vergunning in het licht van de beoordelingsbevoegdheid van de overheid en in het licht van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen (...); dat de vergunningverlenende overheid door het opleggen van een voorwaarde dus reeds erkent dat er een zekere vorm van hinder aanwezig is; dat dit ontegensprekelijk voortvloeit uit het eigenlijke doel van een vergunningsvoorwaarde;

en terwijl er door het opleggen van de vergunningsvoorwaarde slechts 4 van de 19 ramen afgeschermd dienen te worden, hetgeen impliceert dat er slechts in uiterst geringe mate tegemoet wordt gekomen aan de privacyschending van de verzoekende partij;

en terwijl er niet kan worden geargumenteed dat het aanwezige groenscherm een voldoende waarborg biedt voor de privacy van de verzoekende partij; dat dit groenscherm zich overigens op de eigendom van de verzoekende partij zelf bevindt; dat er geen enkele garantie kan worden gegeven dat dit groenscherm te allen tijde kan en zal behouden worden; dat er niet de minste voorziening wordt getroffen op het kwestieuze perceel; dat de potentiële inpasbaarheid van de betrokken meergezinswoning derhalve wordt afgewenteld op de omliggende percelen, nu door de omvang van het bouwproject niet voldoende ruimte kan worden gevonden op het eigen terrein; dat dit manifest ingaat tegen de gangbare stedenbouwkundige normen; dat het

aanwezige groenscherm ondertussen reeds volgroeid is en derhalve aan snoeien en/of rooien toe is, waardoor het milderend karakter van dit groenscherm uiterst broos is;

zodat uw Raad zal vaststellen dat de stedenbouwkundige impact van het project geenszins in concreto, noch op correcte wijze werd beoordeeld (wat trouwens wél gebeurde in het advies van de gemachtigde ambtenaar van 5 april 2006 en de technisch verslagen van 21 juni 2006 en 12 december 2007, zoals opgemaakt door de administratie van de provincie, waarbij men tot de vaststelling kwam dat het project met 3 bouwlagen in de achtergevel onaanvaardbaar is);

Het eerste en enige middel is dan ook zonder meer ernstig”.

Beoordeling

18. Een middel bestaat uit de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel, volgens de verzoekende partij, wordt geschonden.

In zijn verzoekschrift zet de verzoeker niet uiteen om welke reden hij het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen geschonden acht. Het middel is derhalve niet ontvankelijk in zoverre de schending van deze rechtsregels wordt aangevoerd

19. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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.

20. Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, overweegt de verwerende partij onder meer het volgende :

“Overwegende dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen, en dat hiertoe op grond van artikel 43 par. 2, 1^e lid van

bovenvermeld coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 de nodige voorwaarden kunnen gesteld worden of tot de weigering besloten;

dat elke aanvraag aldus dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied;

Overwegende dat het voorliggende project onderdeel is van een groter geheel en dus in functie van de eindtoestand dient beoordeeld te worden, dus rekening houdend met 6 woongelegenheden en 6 garages;

dat het project zich binnen de omschrijving van een kleine, landelijke dorpskom situeert, te weten het oude landbouwdorp Moerzeke aan een meander van de Schelde, gekenmerkt door zijn eigen typische bebouwings- en woonvormen;

Overwegende dat, hoewel een structuurplan op zich geen toetsingskader kan vormen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen, hierin toch de beleidsopties van de overheid tot uitdrukking komen;

dat in het bij ministerieel besluit van 18 februari 2004 goedgekeurd Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Moerzeke, als deelgemeente van Hamme, geselecteerd is als woonkern;

dat een woonkern als volgt gedefinieerd wordt: 'De woonkernen zijn samen met de hoofddorpen de nederz(e)ttingskernen in het buitengebied die van structureel belang zijn in de nederzettingstructuur op provinciaal niveau.

Woonkern is een beleidsmatig begrip. Een nederzettingkern die als woonkern wordt geselecteerd staat in voor het opvangen van de taakstelling inzake bijkomende woonbehoeften in de gemeente. Aan een woonkern kan geen nieuw bedrijventerrein ontwikkeld worden.';

dat, rekening houdend met het basisprincipe van het huidig ruimtelijk beleid, nl Vlaanderen Open en Stedelijk, de open ruimte maximaal dient gevrijwaard en de taakstelling inzake wonen geconcentreerd dient ingevuld, wat een zekere verdichting tot gevolg heeft alsook een hiermee samenhangende bouwtypologie;

dat uitgaande van voornoemde principes, en bij ontstentenis van een bindend ordeningsplan, moet aangenomen worden dat een kleinschalige meergezinswoning op deze plek aanvaardbaar is;

dat een aanvraag zoals deze echter alleen maar op die plaats kan toegelaten worden wanneer er vanuit het project een zekere interactie met de omgeving ontstaat, en wanneer minstens voldaan is aan de voorwaarde dat het project niet hinderlijk is voor de omwonenden;

dat de ontworpen woongelegenheden binnen het project voldoende ruim zijn, voldoende woonkwaliteit bieden en dat de configuratie van de voorgevel vergelijkbaar is met de omgevende bebouwing en inpasbaar is in het straatbeeld;

Overwegende dat op 4 oktober 2005 door het college van burgemeester en schepenen een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd werd, waarin de aanvraag als volgt omschreven werd: '... De aanvraag betreft het verbouwen van stalling tot garages (gelijkvloers) en woongelegenheden (verdiep); verbouwen woning Kleinbroekstraat 18 en oprichten van meergezinswoning (opvulling). De bestaande stalling, links op het aanvraagperceel, wordt op het gelijkvloers verbouwd tot 5 garages en op het verdiep wordt één woongelegenheden voorzien. De berging achter de stalling wordt nog extra garage. De bestaande woning, rechts op het aanvraagperceel, wordt eveneens verbouwd, maar blijft één woongelegenheden. Tussen deze 2 bouwvolumes zal een meergezinswoning met 4 woongelegenheden gebouwd worden. De stalling behoudt zijn kroonlijsthoogte en nokhoogte. De overige gebouwen zullen een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10,90 meter hebben, rechts wel afgewerkt met een lager overgangsvolume. De bouwdiepte van de nieuw op te richten meergezinswoning bedraagt maximaal 9,80 meter, zodoende dat er een tuinstrook van 8 meter is ten opzichte van het achterliggend perceel.';

dat uit de bij dit attest gevoegde plannen blijkt dat het 'grondplan nieuwe toestand' voor het rechtse deel een bouwdiepte aangeeft van 9,80 m, en voor het linkse deel een bouwdiepte van 6,45 m, en dat het plan 'voorgevel nieuwe toestand' een gabariet aangeeft met een kroonlijsthoogte van 6 m, en dat de doorsnede A-A met aanduiding van een gabariet van 2 bouwlagen en zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 10,90 m genomen is op de te verbouwen woning Kleinbroekstraat 18;

dat het verschil in bouwdiepte het gevolg is van de verspringing van de achterste perceelgrens en het vrijhouden van een tuinstrook van 8 m diepte;

dat uit de plannen gevoegd bij het stedenbouwkundig attest geen aanduiding gegeven wordt van de achtergevel;

dat evenwel reeds kon afgeleid worden dat uit eenzelfde gabariet aan de voorgevel en een ongelijke bouwdiepte, de achtergevel een ongelijke uitwerking zou krijgen;

Overwegende dat de huidige aanvraag ertoe strekt vergunning te bekomen voor het oprichten van een wooncomplex bestaande uit twee gebouwen met telkens twee woongelegenheden;

dat het rechtse gebouw een voorgevelbreedte heeft van 7,25 m en het linkse een voorgevelbreedte van 14,42 m, en dat het complex vooraan een gabariet vertoont van twee bouwlagen en zadeldak onder 45°, kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 10,90 m;

dat de bouwdiepte van het rechtse gebouw 9,80 m bedraagt en van het linkse gebouw 6,50 m;

dat in beide gebouwen telkens twee woongelegenheden gepland worden, nl telkens één op het gelijkvloers, met daarboven telkens een duplex appartement waarvan het woongedeelte op de eerste verdieping komt en de slaapkamers in de dakverdieping;

dat bij het rechtse gebouw de derde bouwlaag of dakverdieping volledig onder het dak komt gelet op de bouwdiepte van 9,80 m;

dat bij het linkse gebouw, gelet op de mindere bouwdiepte van 6,50 m en gelijkblijvende dakhelling, de derde bouwlaag in de achtergevel zichtbaar wordt, doch nog niet als een volwaardige derde verdieping te omschrijven is;

dat het vrij gebruikelijk is dat, voornamelijk bij meergezinswoningen, de architectuur van de voor- en achtergevel verschillend is, waarbij aan de achtergevel een hogere gevel voorzien wordt dan aan de voorgevel;

dat de algemene opvatting en uitwerking van het project kadert binnen het gabariet en korrelgrootte van het afgeleverde stedenbouwkundig attest, en aldus voldoet aan de voorwaarden en principes ervan;

dat de uitwerking van de achtergevel niet strijdig is met dit attest en op zich architecturaal aanvaardbaar is, doch dat de relatie dient onderzocht met de omgeving, en meer bepaald met de achterliggende woning;

Overwegende dat de achterliggende woning in tweede bouwzone opgericht werd in 1987;

dat bouwen in tweede bouwzone vanuit stedenbouwkundig oogpunt een uitzondering is en hierbij voorwaarden opgelegd worden zoals een minimum afstand tot de voorliggende perceelgrens van 10 m, zijnde een afstand die hier in acht genomen werd;

dat de oprichting van een woning in tweede bouwzone op zich nog geen beperkingen inhoudt van de bouwmogelijkheden aan de straat, voor zover uiteraard het woongenot met inbegrip van de privacy niet geschaad wordt;

dat de achterliggende woning op 10 + 8 m staat van de achtergevel van het op te richten gebouw aan de straat en dat door de eigenaar van de woning in tweede bouwzone langs de perceelsgrens een groenscherm aangeplant werd dat reeds vrij hoog gegroeid is;

dat de afstand van de gebouwen en de afscherming door groen de privacy reeds voldoende waarborgen;

dat in de achtergevel in de derde bouwlaag vensters komen van de slaapkamers, van waaruit geenszins een permanente inkijk op de achterliggende woning zal genomen worden;

dat evenwel, teneinde ieder gevoel van aantasting van de privacy door inkijk weg te nemen, hier de voorwaarde kan opgelegd worden dat de ramen in de slaapkamers van het linkse gebouw dienen voorzien van ondoorzichtig glas of dienen afgeschermd met een ondoorzichtige folie tot een hoogte van 1,80 m van de vloer van de slaapkamers;

Overwegende dat uit het bovenstaande blijkt dat het voorliggend project inpasbaar is in de omgeving, een gabariet en dichtheid inhoudt die strookt met de draagkracht van de omgeving en de te verwachten ontwikkelingen aldaar en dat het geheel voldoet aan de voorwaarden en principes van het afgeleverde stedenbouwkundig attest;

dat aldus de bouwplannen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en vatbaar voor vergunning, op voorwaarde dat de vensters in de slaapkamers achteraan van het linkse gebouw voorzien worden van ondoorzichtig glas of afgeschermd met een ondoorzichtige folie tot een hoogte van 1,80 m van de vloer van de slaapkamers;

dat bijgevolg het beroep vatbaar is voor inwilliging onder de vermeld(e) voorwaarde”.

21. De loutere verwijzing naar hetgeen de betrokken overheden omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een eerder, nog volumineuzer project hebben geoordeeld, volstaat niet om de onwettigheid van het bestreden besluit aan te tonen.

Voorts blijkt niet dat de beoordeling vanwege de verwerende partij niet op “afdoende en draagkrachtige wijze” zou zijn geschied. In tegenstelling tot wat de verzoeker voorhoudt, heeft deze laatste partij zich niet beperkt tot het toevoegen van enkele “oppervlakkige en nietszeggende overwegingen”. Uit de geciteerde overwegingen blijkt op afdoende wijze waarom de deputatie er een andere mening op na houdt dan de gemachtigde ambtenaar en haar eigen administratie. Voorts blijkt het bestreden besluit meerdere specifieke overwegingen te bevatten in verband met de verenigbaarheid van de te vergunnen meergezinswoning ten aanzien van verzoekers “achterliggende woning in tweede bouwzone”. De vergunningverlenende overheid heeft in dit verband terecht rekening gehouden met de aanwezigheid op verzoekers eigendom van “een zeer hoog en dichtbegroeid groenscherm bestaande uit taxus-achtigen”, als element van de bestaande toestand. De verzoeker toont de feitelijke onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

De verwijzing in het bestreden besluit naar de beleidsopties, zoals deze tot uitdrukking komen in het goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan Moerzeke, onder uitdrukkelijke vermelding dat “een structuurplan op zich geen toetsingskader kan vormen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen”, is tenslotte evenmin van aard de onwettigheid van het bestreden besluit aan te tonen.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie november 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens