

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0675 van 23 februari 2016  
in de zaak 1314/0243/A/2/0232

*In zake:* de heer **Maurice MEERSCHMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen* de bvba **BOUWONDERNEMING DELAMEILLEURE**, met zetel te 8750  
*partij:* Zwevezele, Hoogstraat 8

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bart STAELENS  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Stockhouderskasteel, Gerard  
Davidstraat 46 bus 1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 december 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 31 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 4 juli 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de bvba BOUWONDERNEMING DELAMEILLEURE, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en met inbegrip van het verduidelijkend plan voor het bouwen van een meergezinswoning (vier wooneenheden + kantoor) + carport na slopen van bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8793 Sint-Eloois-Vijve (Waregem), Schoendalestraat 25 en met als kadastrale omschrijving Waregem, 6<sup>e</sup> afdeling Sint-Eloois-Vijve, sectie A, 0229Y 3.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

De tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba BOUWONDERNEMING DELAMEILLEURE verzoekt met een aangetekende brief van 6 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen.

Met een aangetekend schrijven van 28 januari 2016 bericht de raadsman van de tussenkomenende partij dat zijn cliënt *“niet langer tussenkomt”* en *“de tussenkomst wordt beëindigd.”*

De Raad neemt akte van de afstand van tussenkomst van de bvba BOUWONDERNEMING DELAMEILLEURE.

## **IV. FEITEN**

Op 11 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van Waregem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning (4 woongelegenheden + kantoor) + carport na slopen van bestaande bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 16 januari 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 91, 'Koekoekstraat', meer bepaald in een zone voor wonen (zone 2a). Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de perimeter van het op 16 oktober 2012 goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem".

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 april 2013 tot en met 16 mei 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem verleent op 30 mei 2013 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem verleent op 4 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

" ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag voorziet in de oprichting van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een kantoor en een afzonderlijk bijgebouw op een perceel omgeven door rijbebouwing. Het ontwerp is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA en de constructies worden opgetrokken binnen het toelaatbaar gabariet.*

*Door de aftopping van de dakconstructie zal het ontwerp beter geïntegreerd worden in het straatbeeld en geen overheersende indruk teweeg brengen. Het bijgebouw overschrijdt de toelaatbare oppervlakte met 9,75 m². Deze geringe meeroppervlakte zal gelet op de vormgeving van het gebouw en de inplanting achteraan het perceel, langs een garageweg, weinig hinder voor de aanpalenden teweeg brengen. De linker aanpalende eigenaar heeft de aanvraag mede ondertekend. De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het college weerlegt dit bezwaar.*

*Het ontwerp omvat 4 woongelegenheden waardoor de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid niet van toepassing is.*

*Het project is niet gelegen in en heeft geen invloed op een vanuit milieuoogpunt kwetsbaar gebied, zoals o.a. een bijzonder beschermd gebied als bedoeld in artikel 1.4° van het project-m.e.r.-besluit. Het project is bovendien slechts van een beperkte omvang 4 woongelegenheden. Het project veroorzaakt duidelijk geen aanzienlijke milieuhinder of milieueffecten. De enige milieueffecten die het plan genereert zijn bijkomend verkeer en deze zijn duidelijk niet significant vermits er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien.*

*Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

Voorwaarden

- Op de voorziene terrassen aan de achtergevel dienen ondoorzichtige schermen

*geplaatst te worden van minimum 1,80 m hoogte. Dit om de privacy van de aanpalende eigenaars te vrijwaren.*

- *Er dienen nieuwe rioolaansluitingen te gebeuren naar het openbaar net, tenzijde bestaande aansluiting de nieuwe lozingscapaciteit aankan.*
- *Het advies van de Brandweer dient strikt nageleefd te worden.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 1 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 oktober 2013 om op basis van de beschikbare gegevens het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit als volgt:

*“ ...*

*Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden en een kantoorruimte op het gelijkvloers, na afbraak van de bestaande eengezinswoning.*

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA “Koekoekstraat” (MB 16.01.2002) in een zone voor wonen (zone 2a). De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA. De afwijkingen zijn beperkt en vallen onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De meergezinswoning met slechts 4 appartementen valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*Volgens de plannen is de totale publiek toegankelijke oppervlakte van de kantoorruimte kleiner dan 150 m<sup>2</sup>. Bijgevolg moet enkel de toegang tot het gebouw voldoen aan de bepalingen van artikel 10 §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Dit is echter niet het geval. Vooraan is de kantoorruimte sowieso niet rolstoeltoegankelijk (treden). Dit wordt volgens de aanvragers gecompenseerd door de lichthellende toegang vanaf de garageweg langs de achterzijde. De toegang achteraan voldoet echter niet aan alle bepalingen. Er wordt alleszins niet voldaan aan artikel 18 van de gewestelijke verordening.*

*De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).*

*Het nieuw te bouwen appartementsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. Het aanpalende perceel rechts (nr. 27) is bebouwd met een woning bestaande uit 1 bouwlaag en een zadeldak. De aanpalende woning links (nr. 23) bestaat uit 2 bouwlagen en een zadeldak.*

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvrager middenin de huizenrij met allemaal dezelfde kroonlijst- en nokhoogte een woning wil optrekken die bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak, evenwel bovenaan afgeplat. Het is echter niet correct*

*dat de bouwplaats gelegen is middenin een huizenrij met allemaal dezelfde kroonlijst- en nokhoogte. In de straat komen er inderdaad nog heel wat kleine woningen voor bestaande uit 1 bouwlaag en een zadeldak. In de straat komen echter ook 2 bouwlagen + een dakverdieping voor (ook aan dezelfde straatzijde van de bouwplaats). Direct palend aan de plaats van de aanvraag is er trouwens een woning bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak (nr. 23). Hierop wordt aangesloten voor wat betreft de kroonlijsthoogte en het voorste dakvlak. Er wordt zelfs een lagere nokhoogte voorzien dan bij nr. 23 om de impact voor de burelen te beperken. Op ca. 25 m van de bouwplaats is er aan dezelfde straatzijde een appartementsgebouw bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping (nr. 33). Bijkomend moet ook opgemerkt worden dat er op 29/11/2012 een vergunning werd verleend door de deputatie voor het bouwen van een appartementsgebouw bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping op het perceel rechts van beroeper. Er dient wel opgemerkt te worden dat tegen deze beslissing van de deputatie beroep werd aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en dat er nog geen uitspraak is in dit dossier.*

*Bovendien is een evolutie naar grotere gabarieten bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping de toekomstvisie die vertaald wordt in het BPA.*

*De bouwdiepte bedraagt 18,5 m op het gelijkvloers en 15 m op de verdieping (exclusief de terrassen). De aanvraag voorziet een kleinere bouwdiepte op het gelijkvloers dan de bestaande gelijkvloerse bouwdiepte van de aanpalende woningen nrs. 23 en 27. Ook het BPA laat een grotere bouwdiepte toe op het gelijkvloers, namelijk 25 m. De aanvraag wijkt wel sterk af van het gabariet van de aanpalende woningen voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping (15 m). De bouwdiepte van het hoofdgebouw van nr. 23 bedraagt ca. 9 m en van nr. 27 ca. 8,5 m. Het BPA schrijft een bouwdiepte van 15 m voor op de verdieping.*

*Het appartementsgebouw (nr. 33), dat gelegen is op ca. 25 m van de bouwplaats, heeft een bouwdiepte van ca. 15 m op de verdieping.*

*Het zou een gemiste kans zijn om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een klein gabariet van 1 bouwlaag en een zadeldak, zoals bij de aanpalende woning nr. 27. Het is ook niet aangewezen om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een bouwdiepte van het hoofdgebouw van ca 9 m. Dit is geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling en dit is trouwens ook in strijd met het gewenste toekomstbeeld dat vertaald wordt in het BPA en dat reeds in ontwikkeling is in de omgeving (zoals bijvoorbeeld in de Schoendalestraat nr. 33).*

*Hierbij kan er ook verwezen worden naar artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

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

*...*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*Rekening houdende met al deze elementen kan geoordeeld worden dat een gabariet van 2 bouwlagen en een hellend dak (bovenaan afgeplat), met een bouwdiepte van 18,5 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 15 m op de verdieping, in deze specifieke context aanvaardbaar is.*

*In de aanvraag worden dakterrassen voorzien op minimum 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De dakterrassen zijn conform met de voorschriften van het BPA. De terrassen zullen geen aanleiding geven tot onaanvaardbare inkijk bij de burelen. Er wordt een afstand van 2 m voorzien t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen en de bebouwing van de burelen is dieper op het gelijkvloers zodat zijdelingse inkijk in de tuin van de burelen niet mogelijk is. Er zal enkel zijdelings gekeken worden op het dak van de gelijkvloerse aanbouwen van de burelen. Bijgevolg is het plaatsen van een visuele afscherming niet noodzakelijk voor het beperken van de inkijk naar de burelen. Bovendien wordt door het weglaten van de schermen het gabariet niet bijkomend uitgebreid, wat positief is voor de burelen.*

*Voor de leefbaarheid van de straat is het positief dat er een kantoorruimte voorzien wordt aan de straatzijde. Het betreft een kleine kantoorruimte die voorzien wordt op het gelijkvloers. Achteraan het perceel worden er 2 autostaanplaatsen voorzien i.f.v. het kantoor. Het is niet duidelijk of deze bedoeld zijn voor de mensen die in het kantoor tewerkgesteld zullen zijn of dat deze bedoeld zijn voor bezoekers/klanten van het kantoor. De achterkant is alleszins ook de voorziene toegang tot de kantoorruimte voor personen met een handicap. Voor de privacy van de burelen is het echter niet evident dat bezoekers/klanten van het kantoor via de tuinzijde toegang nemen tot het kantoor. De impact hiervan op de burelen is echter ook sterk afhankelijk van het type kantoor dat voorzien zal worden. Men beschikt echter over onvoldoende informatie hieromtrent zodat ook niet nagegaan kan worden wat de impact hiervan precies zal zijn op de omgeving.*

*Dit kan verder verduidelijkt worden op de hoorzitting. Er zal ook gezocht moeten worden naar een oplossing om te voldoen aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om op basis van de momenteel beschikbare gegevens het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*...*

Na de hoorzitting van 9 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 31 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en met inbegrip van het verduidelikend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA “Koekoekstraat” (MB 16.01.2002) in een zone voor wonen (zone 2a). De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA voor wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw. De aanvraag voorziet een bijgebouw met een oppervlakte van 69,75 m<sup>2</sup> hoewel het BPA een oppervlakte van maximum 60 m<sup>2</sup> voorschrijft.*

*Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. (...)*

*Het betreft hier een beperkte afwijking (69,75 m<sup>2</sup> i.p.v. 60 m<sup>2</sup>) die onder de toepassingsmogelijkheden valt van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De carport wordt opgericht achteraan het perceel en is toegankelijk via de achtergelegen garageweg. De carport wordt opgericht tot op de zijdelingse*

perceelsgrens met nr. 23. De eigenaar van de aanpalende woning nr. 23 ondertekende de plannen voor akkoord. Ten opzichte van nr. 27 bedraagt de afstand van de carport tot de zijdelingse perceelsgrens ca. 4 m. Een afstand van 4 m is ruim voor een carport van ca. 70 m<sup>2</sup>.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte respectievelijk 6 m en 9,30 m bedragen. In de voorschriften van het BPA staat echter vermeld dat de hoogtes worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld (in het midden van de voorgevelbouwlijn voor het hoofdvolume). Bijgevolg bedraagt de kroonlijsthoogte 6,10 m en de nokhoogte 9,7 m. Volgens de voorschriften van het BPA bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 6 m en de nokhoogte maximum 12 m. Bijgevolg is er ook een zeer beperkte afwijking van de kroonlijsthoogte (6,10 m i.p.v. 6 m). Deze beperkte afwijking is aanvaardbaar en valt onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag voorziet in een aansluiting met de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning nr. 23. In voorschrift A2 van het BPA staat trouwens expliciet het volgende vermeld: Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

De PSA concludeerde dan ook terecht dat er geen sprake is van een schending van de algemene bepaling A2 zoals aangehaald in het beroepsschrift. Door het voorzien van een iets hogere kroonlijsthoogte wordt beter aangesloten bij de kroonlijsthoogte van de aanpalende buur nr. 23.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag voorziet in een afwijking van het aantal bouwlagen omdat er een volwaardige woongelegenheid ingericht wordt in de dakverdieping. Dit is echter niet correct.

Bij de verklaring bij tabel 1 van het BPA staat vermeld dat de ruimte onder het dak als afzonderlijke bouwlaag geteld wordt indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag. Uit de begeleidende nota van de architect blijkt dat de bruikbare oppervlakte onder het dak 108 m<sup>2</sup> bedraagt en dus minder dan 2/3 van de vloeroppervlakte van de eerste verdieping ( $170 \text{ m}^2 \times 2/3 = 113,33 \text{ m}^2$ ). De dakverdieping moet bijgevolg niet als bijkomende bouwlaag beschouwd worden.

Volgens beroeper wijkt de aanvraag ook af van de voorschriften van het BPA voor wat betreft de terreinbezetting. Volgens beroeper bedraagt de terreinbezetting 73,05% i.p.v. 60%. Volgens beroeper is het begrip 'terreinbezetting' ruimer en meer allesomvattend dan 'de oppervlakte van de gebouwen' alleen. Dit is echter niet correct. De verharding moet niet meegeteld worden voor de bepaling van de terreinbezetting. Bovenaan kolom 4 van tabel 1 van het BPA staat trouwens expliciet vermeld 'maximum oppervlakte van de gebouwen'.

In het beroepsschrift wordt ook aangehaald dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift A5. Dit kan niet bijgetreden worden. Het voorschrift A5 luidt als volgt: Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijk structuur en omringende bebouwing.

Huidige aanvraag houdt wel degelijk rekening met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing. Dit blijkt uit de plannen en uit de foto's alsook uit de begeleidende nota van de architect en uit de aanvullende opmerkingen en weerleggingen van de architect in antwoord op het beroepsschrift.

*Er wordt aangesloten bij de buur nr. 23 voor wat betreft de kroonlijsthoogte en voor wat betreft het voorste dakvlak. De nokhoogte blijft lager dan de nokhoogte van nr. 23 om de impact voor de burens te beperken.*

*Op het gelijkvloers is de bouwdiepte beperkter dan de bouwdiepte van de aanpalende burens. Op de verdieping wordt een bouwdiepte van 15 m voorzien. Dit is heel wat dieper dan de bouwdiepte van de burens maar wel volledig conform met de voorschriften van het BPA. In de straat komen er gelijkaardige gabarieten voor (bijvoorbeeld nr. 33 dat aan dezelfde straatzijde gelegen is, op ca. 25 m van de bouwplaats). Ook voor nr. 29 werd een vergelijkbaar gabariet vergund door de deputatie. Tegen deze beslissing werd wel beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Er is nog geen uitspraak in dit dossier.*

*De meergezinswoning met slechts 4 appartementen valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*De PSA merkte wel ook het volgende op: (...)*

*Ter hoorzitting werd een verduidelikend plan neergelegd die dit euvel verduidelijkt. Nazicht leert dat het plan voldoet aan de verordening.*

*(...)*

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat er een erfdienstbaarheid is van 2,32 m tussen de eigendom van beroeper en de plaats van de aanvraag. Volgens het beroepsschrift lopen de rioolbuizen van beroeper onder die vrije doorgang. Beroeper is van mening dat wanneer tot tegen zijn woning gebouwd zou worden, dit niet alleen een schending van de erfdienstbaarheid zou inhouden, maar hem tevens zou belemmeren vrije toegang tot de rioolbuizen te nemen wanneer daar noodzaak toe bestaat.*

*De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW).*

*Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).*

*De eigenaars en bewoners van de aanpalende woning links (nr. 23) ondertekenden de plannen voor akkoord.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het nieuw te bouwen appartementsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. Het aanpalende perceel rechts (nr. 27) is bebouwd met een woning bestaande uit 1 bouwlaag en een zadeldak. De aanpalende woning links (nr. 23) bestaat uit 2 bouwlagen en een zadeldak.*

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvrager middenin de huizenrij met allemaal dezelfde kroonlijst- en nokhoogte een woning wil optrekken die bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak, evenwel bovenaan afgeplat. Het is echter niet correct dat de bouwplaats gelegen is middenin een huizenrij met allemaal dezelfde kroonlijst- en nokhoogte. In de straat komen er inderdaad nog heel wat kleine woningen voor bestaande uit 1 bouwlaag en een zadeldak. In de straat komen echter ook 2 bouwlagen + een dakverdieping voor (ook aan dezelfde straatzijde van de bouwplaats).*

*Direct palend aan de plaats van de aanvraag is er trouwens een woning bestaande uit 2*



*bouwlagen en een zadeldak (nr. 23). Hierop wordt aangesloten voor wat betreft de kroonlijsthoogte en het voorste dakvlak. Er wordt zelfs een lagere nokhoogte voorzien dan bij nr. 23 om de impact voor de burens te beperken. Op ca 25 m van de bouwplaats is er aan dezelfde straatzijde een appartementsgebouw bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping (nr. 33). Bijkomend moet ook opgemerkt worden dat er op 29/11/2012 een vergunning werd verleend door de deputatie voor het bouwen van een appartementsgebouw bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping op het perceel rechts van beroeper. Er dient wel opgemerkt te worden dat tegen deze beslissing van de deputatie beroep werd aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en dat er nog geen uitspraak is in dit dossier. Bovendien is een evolutie naar grotere gabarieten bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping de toekomstvisie die vertaald wordt in het BPA.*

*De bouwdiepte bedraagt 18,5 m op het gelijkvloers en 15 m op de verdieping (exclusief de terrassen). De aanvraag voorziet een kleinere bouwdiepte op het gelijkvloers dan de bestaande gelijkvloerse bouwdiepte van de aanpalende woningen nrs. 23 en 27. Ook het BPA laat een grotere bouwdiepte toe op het gelijkvloers, namelijk 25 m. De aanvraag wijkt wel sterk af van het gabariet van de aanpalende woningen voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping (15 m). De bouwdiepte van het hoofdgebouw van nr. 23 bedraagt ca. 9 m en van nr. 27 ca. 8,5 m. Het BPA schrijft een bouwdiepte van 15 m voor op de verdieping. Het appartementsgebouw (nr. 33), dat gelegen is op ca. 25 m van de bouwplaats, heeft een bouwdiepte van ca. 15 m op de verdieping.*

*Het zou zoals de PSA stelt een gemiste kans zijn om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een klein gabariet van 1 bouwlaag en een zadeldak, zoals bij de aanpalende woning nr. 27. Het is ook niet aangewezen om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een bouwdiepte van het hoofdgebouw van ca. 9 m. Dit is geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling en dit is trouwens ook in strijd met het gewenste toekomstbeeld dat vertaald wordt in het BPA en dat reeds in ontwikkeling is in de omgeving (zoals bijvoorbeeld in de Schoendalestraat nr. 33).*

*Hierbij kan er ook verwezen worden naar artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: (...)*

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de voorgestelde dakvorm (hellend dak, bovenaan afgeplat) nergens in de straat aan te treffen is. Door het deels afplatten van het hellend dak wordt het gabariet beperkt zodat ook de impact voor de burens beperkt wordt. Vanop straat blijft men deze dakvorm ervaren als hellend en niet als plat. Visueel zal de dakvorm in het straatbeeld ervaren worden als een zadeldak.*

*Rekening houdende met al deze elementen kan geoordeeld worden dat een gabariet van 2 bouwlagen en een hellend dak (bovenaan afgeplat), met een bouwdiepte van 18,5 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 15 m op de verdieping, in deze specifieke context aanvaardbaar is.*

*Het peil van het gelijkvloers wordt 40 cm boven het peil van het voetpad voorzien, waardoor er treden voorzien worden om toegang tot het gebouw te verschaffen. In het beroepsschrift wordt aangehaald dat dit fenomeen elders in het straatbeeld niet voorkomt. Dit is echter niet correct. Ook bij de woning van beroeper en bij de woning van nr. 23 zijn er treden aan de inkom.*

*In de aanvraag worden dakterrassen voorzien op minimum 2 m van de zijdelingse*

*perceelsgrenzen. De dakterrassen zijn conform met de voorschriften van het BPA. Het college van burgemeester en schepenen heeft als voorwaarde opgelegd dat er ondoorzichtige schermen van minimum 1,80 m hoogte geplaatst dienen te worden op de voorziene terrassen aan de achtergevel om de privacy van de aanpalende eigenaars te vrijwaren. De interpretatie van de architect van de aanvragers m.b.t. de visuele afscherming kan gevolgd worden. De terrassen zullen geen aanleiding geven tot onaanvaardbare inkijk bij de burelen. Er wordt een afstand van 2 m voorzien t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen en de bebouwing van de burelen is dieper op het gelijkvloers zodat zijdelingse inkijk in de tuin van de burelen niet mogelijk is. Er zal enkel zijdelings gekeken worden op het dak van de gelijkvloerse aanbouwen van de burelen. Bijgevolg is het plaatsen van een visuele afscherming niet noodzakelijk voor het beperken van de inkijk naar de burelen. Bovendien wordt door het weglaten van de schermen het gabariet niet bijkomend uitgebreid, wat positief is voor de burelen.*

*In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag een minopbrengst van de zonnepanelen van beroeper tot gevolg zal hebben. De zonnepanelen van beroeper zijn gelegen op het dakvlak aan de tuinzijde (zuidkant). Gelet op de oriëntatie van het terrein (zuid gerichte tuin) en dankzij de aftopping van het hellend dak van het nieuwe appartementsgebouw zal de aanvraag weinig hinder m.b.t. de bestaande zonnepanelen tot gevolg hebben. Bovendien kan een minopbrengst van zonnepanelen geen argument zijn om de bouw mogelijkheden van de buur te beperken.*

*Voor de leefbaarheid van de straat is het positief dat er een kantoorruimte voorzien wordt aan de straatzijde. Het betreft een kleine kantoorruimte die voorzien wordt op het gelijkvloers. Achteraan het perceel worden er 2 autostaanplaatsen voorzien i.f.v. het kantoor.*

*Daarover stelde PSA het volgende in haar verslag: (...)*

*Ter hoorzitting stelde aanvrager dat geopteerd werd voor een kantoor en geen winkel omdat een kantoor veel minder dynamiek met zich meebrengt. Welk kantoor het precies wordt, kon aanvrager niet mededelen. Een winkel brengt inderdaad meer dynamiek met zich mee dan een kantoor door onder andere meer bevoorradingen en aantal verkeersbewegingen. Een winkel kan dan ook niet aanvaard worden op deze plek. Omdat de ruimte ook gemakkelijk kan gebruikt worden als winkel, meent de deputatie dat een voorwaarde moet opgelegd worden die de komst van een winkel uitsluit.*

*Ter hoorzitting stelde aanvrager ook dat alle verkeer kan opgevangen worden op eigen terrein, de druk op het openbaar domein wordt dan ook niet verhoogd. Dat daarvoor enige verharding nodig is achteraan is dan ook aanvaardbaar.*

*Het ontwerp is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op voorwaarde dat er geen winkel komt op het gelijkvloers.*

*(...)*

*De vergunning wordt verleend met inbegrip van het verduidelijkend plan. De mogelijkheid van een winkel op het gelijkvloers wordt uitgesloten.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 tot betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) “Koekoekstraat”, de formele en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen dat in strijd met de motivering in de bestreden beslissing, de aanvraag afwijkt van het BPA. Meer bepaald voorziet de aanvraag niet in een harmonische overgang met de aanpalende bebouwing.

Het voorschrift A2 “aansluiting der gebouwen” vereist dat wanneer men aanbouwt aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, het nieuwe gebouw mag afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. Een harmonische overgang is dus volgens de verzoekende partij noodzakelijk. Uit het feit dat men zelfs mag afwijken van de normen in het BPA om een harmonische overgang te voorzien, blijkt volgens de verzoekende partij dat de overheid daar groot belang aan hecht en harmonie primordiaal is. Van een harmonische overgang is volgens de verzoekende partij echter geen sprake.

Artikel A5 “Harmonieregel” vereist dat de aanvraag aansluit bij de bestaande bebouwing. Daarvan is volgens de verzoekende partij geen sprake, nu de nokhoogte van het project zonder enige overgang veel hoger is dan de bestaande aanpalende woning van de verzoekende partij. Dit blijkt uit de plannen en wordt door niemand betwist.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij uitdrukkelijk aan dat het gabariet beduidend groter is dan dit van de aanpalende woningen (verschillende bouwdiepte). Door in weerwil van deze vaststelling de vergunning toch te verlenen, meent de verzoekende partij dat de verwerende partij de artikelen A2 en A5 van het BPA schendt. De motivering op dit punt is niet afdoende, noch deugdelijk en zeker kennelijk onredelijk.

Bovendien komt de verwerende partij hiermee terug op haar duidelijk en correct eerder ingenomen standpunt in de beslissing van 22 maart 2012 waarbij zij stelde dat dient te worden nagegaan of er een harmonische overgang is met de direct aanpalende woningen en besloot dat een derde bouwlaag strijdig is met het BPA.

De verwijzing naar andere verderop gelegen gebouwen kan volgens de verzoekende partij geen soelaas bieden.

Daarenboven schrijft artikel A7 van het BPA voor dat alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen. De verzoekende partij meent dat de aanvrager net ernstige hinder veroorzaakt door een gebouw van een dergelijke omvang in te planten.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij dit aspect nauwelijks belicht (kijken op een hoge diepe blinde muur, inkokeringsgevoel). Het BPA schrijft nochtans voor dat de vergunningverlenende overheid met deze burgerlijke belangen rekening moet houden.

Daarnaast, en zelfs al zouden de normen van het BPA gerespecteerd zijn, is de beoordeling van de verwerende partij volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk.

Zo acht de verwerende partij de aanvraag nu aanvaardbaar omdat er in de verdere omgeving woningen zouden zijn met twee bouwlagen en een zadeldak. Deze bouwwerken stonden er ook reeds toen de verwerende partij haar beslissing van 22 maart 2012 (met betrekking tot Schoendalestraat 29) nam. Het is onduidelijk waarom de verwerende partij nu een bocht maakt van 180°.

De vergunningverlenende overheid moet in eerste instantie de onmiddellijke omgeving in aanmerking nemen. De verzoekende partij meent dat zij aantoonbaar dat deze onmiddellijke omgeving, zijnde de aanpalende woningen, gekenmerkt wordt door één bouwlaag en een zadeldak. De verwerende partij laat volgens de verzoekende partij de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing en kijkt enkel naar de ruimere omgeving.

Bovendien geeft het bestaan van een BPA, en de eventueel hierin vervatte toekomstvisie, geen vrijgeleide aan de vergunningverlenende overheid om elke aanvraag die zogenaamd aan de normen van het BPA voldoet, te vergunnen. Er moet rekening gehouden worden met de concrete bestaande toestand.

Tenslotte verwijst de verzoekende partij naar de stedenbouwkundige vergunning die verleend is voor het bouwwerk dat langs de andere kant van haar woning zal worden opgetrokken om te besluiten dat de verwerende partij een kakafonie aan bouwhoogtes en gabarieten vergunt die zorgen voor een ruimtelijke wanorde in de straat met in het midden de woning van verzoeker die tussen mastodonten geprangd wordt.

2.

De verwerende partij antwoordt in de eerste plaats dat nu de verzoekende partij kennis heeft van de motieven die aan de grondslag liggen van de bestreden beslissing, zij geen schade kan ondervinden van een schending van de formele motiveringsplicht. De schending van de motiveringsplicht kan enkel als een schending van de materiële motiveringsplicht begrepen worden.

De verwerende partij merkt vervolgens op dat het verzoekschrift dezelfde elementen bevat als het administratief beroepsschrift. De verwerende partij heeft in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het BPA en ruimtelijk inpasbaar is in haar omgeving. Waar de verzoekende partij slechts fragmentaire overwegingen citeert, meent de verwerende partij dat het belangrijk is om de gehele tekst van de bestreden beslissing in aanmerking te nemen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, meent de verwerende partij dat zij in haar beoordeling herhaaldelijk verwijst naar zowel de linker- als de rechteraanpalende buur, wiens situaties ook onderling verschillen door de aanwezigheid van een extra bouwlaag, alvorens ook de ruimere omgevingscontext in ogenschouw te nemen. Het project wordt zowel op het vlak van bouwdiepte, gabariet en inpasbaarheid onderzocht ten aanzien van de directe én de ruimere omgeving. Verzoekende partij is het niet eens met deze beoordeling, meer zelfs verzoekende partij verzet zich, volgens de verwerende partij, tegen elke nieuwe stedenbouwkundige aanvraag die de realisatie beoogt van de daadwerkelijke evolutie die het BPA op deze plaats voor ogen

heeft. De verwerende partij verwijst hiervoor naar het vernietigingsverzoek betreffende de aanvraag voor Schoendalestraat 29.

Doordat het BPA meer mogelijkheden biedt in vergelijking met de bestaande toestand, betreft het volgens de verwerende partij een zeer specifieke context. Verwerende partij heeft in haar bestreden beslissing, in tegenstelling tot de louter éézijdige benadering van de verzoekende partij, alle elementen in aanmerking genomen en is op basis daarvan op gemotiveerde wijze tot het besluit gekomen dat de aanvraag voldoet aan het BPA en inpasbaar is in de directe én ruimere omgeving.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de formele en materiele motiveringsplicht van elkaar te onderscheiden zijn waarbij de materiele motiveringsplicht de waarachtigheid van de motieven betreft en de formele motiveringsplicht de schriftelijke weergave van de motieven.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij haar middel niet weerlegt.

Zij stelt dat het bouwtechnisch perfect mogelijk is om via een trapsgewijze afbouw, langs beide zijden van de nieuwbouw (harmonisch) aan te sluiten op de bestaande bebouwing, zoals het BPA voorziet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij roept tegelijkertijd de schending in van de materiële motiveringsplicht en de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De verwerende partij houdt voor dat deze schendingen niet samen kunnen worden ingeroepen.

Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent - en deze ook citeert in haar verzoekschrift - doch deze bekritiseert omdat ze niet deugdelijk, niet afdoende of kennelijk onredelijk zouden zijn. Terzelfdertijd roept zij in dat de verwerende partij bepaalde hinderaspecten nauwelijks betrokken heeft in de beoordeling van het aangevraagde.

De deugdelijkheid en de redelijkheid van de motieven betreft de materiële motivering en niet de formele motivering.

De verzoekende partij roept echter ook in dat de verwerende partij geen antwoord heeft gegeven op haar beroepsgrief inzake het moeten kijken op een hoge diepe blinde muur en het inkokeringsgevoel dat zij zou ondervinden door het aangevraagde. Het niet beantwoorden van een beroepsgrief betreft een aspect van formele motivering.

Afhankelijk van de ingeroepen schendingen kunnen de formele en de materiële motiveringsplicht wél samen ingeroepen worden. Dit is hier duidelijk het geval.

2.

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

De verzoekende partij laat na uiteen te zetten op welke wijze de bestreden beslissing het door haar aangevoerde artikel 5 van het Inrichtingsbesluit schendt. In zoverre het middel betrekking heeft op dit artikel is het onontvankelijk.

### 3.1

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO alsook van de aanvullende voorschriften A2, A5 en A7 van het BPA Koekoekstraat.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, dat bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO is in dat geval niet meer noodzakelijk.

De Raad oordeelt dat de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in tabel 1 en de aanvullende algemene voorschriften van het BPA 'Koekoekstraat', die verschillen naargelang de zone waarbinnen de betrokken percelen zich bevinden, voldoende gedetailleerd zijn en beschouwd kunnen worden als voorschriften die de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen.

### 3.2

Het voorschrift A2 'Aansluiting der gebouwen' luidt:

*"Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken."*

De verzoekende partij meent dat dit voorschrift geschonden is omdat er geen harmonische overgang is met haar woning.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, leidt voorschrift A2 niet tot een algemene harmonieregel. Voormeld voorschrift biedt alleen de mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften van de zone indien aangebouwd wordt aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, en dit om een harmonische overgang met deze gebouwen mogelijk te maken. De verzoekende partij laat echter na aan te tonen dat haar woning een ander gabariet heeft dan voorzien in de zone. Uit de aanvraagplannen blijkt dat de woning met nummer 23 een iets hogere nokhoogte heeft en dat de gevraagde nieuwbouw aansluit op deze nokhoogte.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht geoordeeld dat er geen schending is van het voorschrift A2.

### 3.3

In het voorschrift A5 is een algemene harmonieregel opgenomen, die als volgt luidt:

*"Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing."*

Het voorschrift A7 bepaalt:

*“Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.”*

De verzoekende partij wierp in het kader van de administratieve beroepsprocedure onder meer op:

*“De bescheiden woning van beroeper zal volledig worden ingesloten door twee grote bouwwerken met een inkokeringsgevoel tot gevolg.”*

In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat het gabariet van de meergezinswoning aanzienlijk groter is dan dat van de direct aanpalende woningen. Zij merkt echter op dat deze afwijking beperkt is tot de bouwdiepte op de verdieping. Zij stelt tevens dat het volgens de voorschriften van het BPA de bedoeling is om in de toekomst een groter gabariet te bekomen in deze zone waarbij zij verwijst naar twee projecten in dezelfde straat aan dezelfde straatzijde (nr. 29 en nr. 33). Tenslotte stelt zij vast dat alsnog een kleiner gabariet wordt gerealiseerd dan toegelaten door het BPA.

De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die voor haar worden aangevoerd, maar dient wel aan te tonen dat haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gesteund is op een correcte en zorgvuldige feitenvinding.

Wanneer in de loop van de administratieve beroepsprocedure een grief wordt aangevoerd met betrekking tot een hinderaspect dat verband houdt met de vaststelling van het vergunningverlenende bestuursorgaan dat het gabariet aanzienlijk afwijkt, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van de zorgvuldigheidsplicht dit hinderaspect met de nodige aandacht en *op concrete wijze* te onderzoeken. Op de verwerende partij rust op dat punt een verstrengde motiveringsplicht. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze het bezwaar en de daaromtrent geformuleerde beroepsgrief niet volgt.

De Raad stelt vast dat de motivering in de bestreden beslissing wel een antwoord geeft op de afwijkende bouwdiepte en deze ook aftoetst aan de in de omgeving bestaande toestand, maar geen antwoord biedt op de beroepsgrief van de verzoekende partij met betrekking tot de daarmee gepaard gaande hinderaspecten. Uit geen enkele overweging blijkt dat de verwerende partij deze grief concreet heeft onderzocht.

Uit het voorgaande dient dan ook besloten te worden dat de bestreden beslissing geen, minstens geen afdoende motivering bevat inzake de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften A5 en A7 en dit met betrekking tot de direct aanpalende woning van de verzoekende partij en de door haar ingeroepen hinderaspecten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad neemt akte van de afstand van de tussenkomst van de bvba BOUWONDERNEMING DELAMEILLEURE.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 oktober 2013, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning (vier woongelegenheden + kantoor) + carport na slopen van bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 8793 Sint-Eloois-Vijve (Waregem), Schoendalestraat 25 en met als kadastrale omschrijving Waregem, 6<sup>e</sup> afdeling Sint-Eloois-Vijve, sectie A, 0229Y 3.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS