

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0044  
in de zaak met rolnummer 1314/0588/A/3/0555

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>DENDERMONDE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de bvba <b>JOLAN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57.

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 29 december 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een meergezinswoning en 8 garages op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde (Grembergen), Dokter Haekstraat 108-110, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 0804P4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 16 juli 2014 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 augustus 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 23 oktober 2014 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

Met een beschikking van 7 juni 2016 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak doorverwezen naar de derde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Karolien BEKÉ *loco* advocaat PETER DE SMEDT en Wannes THYSSEN voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Pieter HENKENS *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 12 augustus 2013 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een meergezinswoning met vijf wooneenheden en acht garages” op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde(Grembergen), Dokter Haekstraat 108-110.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 september 2013 tot en met 16 oktober 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 december 2013 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 9 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

#### *2.2.Goede ruimtelijke ordening & inpasbaarheid*

*Overwegende dat de project zich situeert in de druk bebouwde omgeving van het centrum van de gemeente Grembergen;*

*Overwegende dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsgraad en een menging van functies (wonen en handel);*

*Overwegende dat rekening gehouden wordt met de omgevende bebouwing kan, verdichting op deze locatie aanvaard worden;*

*Overwegende dat de oprichting van een meergezinswoning, zoals voorzien in het voorliggende ontwerp, in overeenstemming is met de geldende plannen en verstoort het straatbeeld niet; . Overwegende dat het voorliggende ontwerp echter qua bouwtypologie niet kadert binnen de onmiddellijke omgeving;*

Overwegende dat het aansluiten bij de aanpalende rechteraanpalende bebouwing qua kroonlijsthoogte en gabarit niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het wenselijk is dat het bouwprofiel van de rechteraanpalende bebouwing wordt gevolgd;

Overwegende dat een kwalitatief geheel dient te worden gecreëerd met de rechteraanpalende bouwtypologieën;

Overwegende dat op 8 januari 1985 een weigering van stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd aan D'Hooghe-Van Cauwenberghe voor het bouwen van een tuinmuur na slopen van oude woning (ref. Dendermonde: 1984/236).

Overwegende dat in deze weigering de volgende motivatie is opgenomen;

(...)

Een verantwoorde stedenbouwkundige toekomstige aanleg van de plaats vereist een gesloten bebouwing met één verdiep en zadeldak (links) of twee verdiepingen met plat dak (rechts).

(...)

Overwegende dat reeds in 1985 een toekomstbeeld is geschetst voor de aanpalende bebouwing;

Overwegende dat dit gewenste bebouwingsbeeld uit 1985 niet overeenstemt met de voorliggende aanvraag;

Overwegende dat door voortschrijdend inzicht, het bebouwingsbeeld uit 1985 ook niet meer wordt gevolgd;

Overwegende dat tijdens de voorontwerpbespreking duidelijk is gecommuniceerd dat het voorliggende ontwerp niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het naastliggende pand, Dokter Haekstraat voorkomt op de lijst van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat het pand uittorent boven het straatbeeld;

Overwegende dat dit concept behouden dient te blijven;

Overwegende dat het voorstel om te bouwen aansluitend aan het platte dak met drie bouwlagen niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het overwegende straatbeeld wordt gekenmerkt door twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak;

Overwegende dat het voorgestelde bouwprofiel geen aansluiting vindt bij het algemene straatbeeld;

Overwegende dat bij het ontwerpen van het voorgestelde bouwprofiel enkel rekening wordt gehouden met de rechteraanpalende woning (Dokter Haekstraat 112);

Overwegende dat uit het bovenvermelde kan geconcludeerd worden dat het voorgestelde bouwprofiel niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat woning aan de linkerzijde en woning betreft met twee bouwlagen en een hellend dak;

Overwegende dat bouwdiepte van deze woning beperkt is, namelijk 7.5 m;

Overwegende dat de nok van het voorliggende ontwerp 2.50 m boven de nok ligt van de linkeraanpalende;

Overwegende dat het wenselijk is dat er een overgangsprofiel wordt voorzien;

Overwegende dat het wenselijk is dat de geplande nok slechts maximum 1 meter hoger kan zijn dan de linkeraanpalende;

Overwegende dat binnen de 3 meter zone van de linkeraanpalende het dakprofiel van het geplande gebouw identiek dient te zijn aan dat van het linkeraanpalende gebouw wat betreft de voorste dakhelling;

Overwegende dat in het dakvolume slechts één woonlaag kan worden voorzien;

Overwegende dat de hellingsgraad van het dak dient te worden aangepast;

2.3. Stedenbouwkundige aanvraag 2013/231 Jolan BVBA, Dokter Haekstraat 108-110

Stedenbouwkundige aanvraag 2013/230 Landuyt-Martens, Grootzand 2

Overwegende dat bovenvermelde stedenbouwkundige aanvragen samen dienen te worden belicht; Overwegende dat de garages voor de stedenbouwkundige aanvraag Landuyt-Martens, Grootzand 2 zijn voorzien op het perceel van de aanvrager Jolan BVBA, Dokter Haekstraat 108-110; Overwegende dat het wenselijk is dat de beide stedenbouwkundige aanvragen tegelijkertijd worden besproken;

#### *2.4. Gangbare normen bij het bouwen van meergezinswoningen*

Overwegende dat bij het bouwen van meergezinswoningen de volgende gangbare normen worden gehanteerd;

Overwegende dat deze gangbare normen betrekking hebben op:

- *per unit één parkeerplaats*
- *per unit twee fietsstaanplaatsen (per extra kamer één fietsplaats extra).*
- *voldoende ruimte voorzien voor het stallen van afvalcontainers*
- *per unit minstens 65m<sup>2</sup> aan private leefbare oppervlakte te voorzien (buitenruimtes niet mee te rekenen)*

Overwegende dat enkel de woongelegenheden op het gelijkvloers voldoet aan de minimum oppervlakte;

Overwegende dat de geplande woongelegenheden op de eerste en tweede verdieping niet voldoen aan de minimum oppervlakte;

Overwegende dat garages zijn gepland op het perceel, Dokter Haekstraat 108-110;

Overwegende dat op de plannen niet is aangeduid welke garages fungeren voor de bouwplaats Grootzand 2;

Overwegende dat 20 fietsstaanplaatsen zijn gepland voor de 5 woongelegenheden te Dokter Haekstraat 108-110 en Grootzand 2;

Overwegende dat voldoende fietsenplaatsen en autostaanplaatsen zijn gepland;

Overwegende dat ter hoogte van de fietsenstaanplaatsen een zone is afgebakend voor het plaatsen van containers;

Overwegende dat voor 8 woongelegenheden een zone is gepland van circa 1 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat deze zone voor 8 woongelegenheden onvoldoende is;

Overwegende dat de voorliggende aanvraag niet voldoet aan de gangbare normen:

- *oppervlakte woongelegenheden*
- *oppervlakte berging (stallen afvalcontainers)\**

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 maart 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

*Het perceel van de aanvraag situeert zich langsheen de Dokter Haekstraat, een gewestweg die de verbinding vormt van Grembergen tot in Hamme.*

*Rechtsaanpalend, Dokter Haekstraat 112, staat een modernistisch getinte burgerwoning van 3 bouwlagen onder een plat dak die voorkomt op de lijst van het bouwkundig erfgoed. Een 50-tal meter links van de bouwplaats staat een recentere meergezinswoning van 3 bouwlagen onder een gebogen dak. Verder wordt het straatbeeld gekenmerkt door woningen van 2 bouwlagen hoog met hellend dak.*

*De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel met een gevelbreedte van 12,18 m. Het perceel is aan de voorzijde begrensd door een haag en een ijzeren hekwerk. Dit hekwerk staat samen met de rechtsaanpalende woning van 3 bouwlagen hoog op de lijst van het bouwkundig erfgoed. Links van het onbebouwde perceel staat een woning van 2 bouwlagen onder een zadeldak, net als de overige woningen gelegen op de rooilijn.*

*De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning van deels 3 bouwlagen hoog met plat dak, en deels 2 bouwlagen hoog met een hellend dak, met daarin 5 wooneenheden.*

*Binnen de deelgemeente Grembergen zijn er voldoende voorzieningen aanwezig om een bepaalde schaalvergroting toe te laten. Het oprichten van een meergezinswoning met achterliggende garages is aldus principieel aanvaardbaar op deze locatie, gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Evenwel dient erover gewaakt te worden dat eventuele meergezinswoningen zich op kwalitatieve wijze inpassen binnen het bestaande ruimtelijk weefsel.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het ontworpen bouwprofiel in overeenstemming dient te zijn met het gangbare bouwprofiel van de onmiddellijke omgeving, namelijk 2 bouwlagen en een hellend dak, waarbij onder het dakvolume slechts één woonlaag gewenst is, en waarbij de nokhoogte max. 1 m hoger is dan de nokhoogte van de linksaanpalende.*

*Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn veel groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving. De kroonlijsthoogte komt overeen met de hoogtes van de aanpalende woningen, doch het bouwvolume -bekomen door een bouwdiepte van 12 m op de verdieping, met terrassen die reiken tot een diepte van 15 m, over 2 tot 3 bouwlagen hoog- overtreft het bouwvolume van de links- en rechts aanpalende woningen (met een bouwdiepte op de verdieping van slechts circa 8 m) ruimschoots.*

*De hoogte van de rechtsaanpalende geïnventariseerde woning is overigens niet typerend in het straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een woonlint met woningen van overwegend 2 bouwlagen. De rechtsaanpalende woning (Dokter Haekstraat 112) is nog in goede staat en neemt een beeldbepalende plaats in het straatbeeld. Dit dient behouden te blijven. Aansluiten op deze kroonlijsthoogte is niet aanvaardbaar. Ook ten opzichte van de linksaanpalende eengezinswoning van 2 bouwlagen onder een zadeldak is de impact van de meergezinswoning te groot. De beoogde bouwdiepte geeft aanleiding tot een al te overheersend dakvolume en onesthetische zijgevels die de ganse omgeving zullen domineren.*

*Het advies van het college van burgemeester en schepenen vermeldt dat het project uitgebreid werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente*

*Dendermonde. Daar werd duidelijk gesteld dat slechts een volume van 2 bouwlagen onder een licht hellend zadeldak aanvaardbaar is.*

*Samen met het ingediende project rechts van de woning, Dokter Haekstraat 112, zou door deze 3 panden van 3 bouwlagen hoog een te schril contrast ontstaan met de huizenrij van 2 bouwlagen hoog in de straat. Dit is binnen deze omgeving ruimtelijk niet wenselijk. Bovendien wordt de geïnventariseerde burgerwoning dan volledig omgeven door de 2 projecten met zware bouwprogramma's waardoor de woonkwaliteit van deze geïnventariseerde woning in het gedrang komt.*

*Naast het aspect van het aantal bouwlagen is er een tweede weigeringsgrond om dergelijk project niet toe te staan, namelijk de mobiliteit. Volgens de motivatienota, gevoegd bij het dossier, wordt het parkeerprobleem opgelost samen met het project Grootzand 2. Bijgevolg is het wenselijk dat de beide stedenbouwkundige aanvragen samen worden besproken.*

*De keuze om alle garages in een afzonderlijk volume in de achtertuin in te planten kan geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing genoemd worden, onder meer aangezien hierdoor de private tuin zeer beperkt uitvalt (een diepte van slechts 6 m), en aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden. Het feit dat de parkeerproblematiek van een ander project volledig op het voorliggend perceel afgewenteld wordt, en hierdoor de garages reiken tot een diepte van circa 50 m van de rooilijn, wijst erop dat de beoogde parkeeroplossing ontoereikend is, en de bouwprogramma's te groot.*

*Verder is een zone van slechts 1 m<sup>2</sup> voorzien voor het stallen van afvalcontainers voor de 8 wooneenheden (ook voor de 3 wooneenheden te Grootzand 2) in de fietsenberging, en zijn de oppervlaktes van de wooneenheden zeer miniem (50m<sup>2</sup> tot 65 m<sup>2</sup>). Hieruit volgt dat de woonkwaliteit niet voldoet aan de hedendaagse comforteisen.*

*De aanvrager meent te kunnen stellen dat het voorgestelde project voor vergunning in aanmerking komt gelet op de (recent) verleende stedenbouwkundige vergunningen voor het oprichten van een meergezinswoning van 3 bouwlagen onder gebogen dak in de onmiddellijke omgeving.*

*Uit de behandeling van vorige dossiers kunnen evenwel geen rechten ontstaan om voorliggend project zonder meer te rechtvaardigen. Dit gegeven geeft enkel aan dat ruimtelijke ontwikkeling een dynamisch gebeuren is dat ten allen tijde kan veranderen, aangepast aan de huidige noden en wensen bij de verdere ontwikkeling van de gemeente, en waarbij eventueel beleidsopties dienen genomen te worden die haaks staan tegenover eerder gehanteerde en vaak voorbijgestreefde principes of tegemoet komen aan het ontbreken ervan.*

*Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving aanzienlijk. Betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving zijn hier denkbaar en wenselijk. Er moet gezocht worden naar andere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.*

### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd*

...

Na de hoorzitting van 18 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 maart 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*De goede ruimtelijke ordening*

*Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

*Het perceel van de aanvraag situeert zich langsheen de Dokter Haekstraat, een gewestweg die de verbinding vormt van Grembergen tot in Hamme.*

*Rechtsaanpalend, Dokter Haekstraat 112, staat een modernistisch getinte burgerwoning van 3 bouwlagen onder een plat dak die voorkomt op de lijst van het bouwkundig erfgoed. Links van het onbebouwde perceel staat een woning van 2 bouwlagen onder een zadeldak. Een 50-tal meter links van de bouwplaats staat een recentere meergezinswoning van 3 bouwlagen onder een gebogen dak.*

*Deze verbindingsweg wordt gekenmerkt door een voornamelijk gesloten bebouwing tot op de rooilijn, welke bestaat uit residentiële woningen en enkele meergezinswoningen. Samen met de stad Dendermonde kan worden gesteld dat op deze locatie een verdichting kan worden aanvaard en het oprichten van een meergezinswoning met achterliggende garages aldus principieel aanvaardbaar is op deze locatie.*

*Concreet beoogt de aanvraag het oprichten van een meergezinswoning met daarin 5 woonegelegenheden. Het ontwerp voorziet, aansluitend aan het rechtsaanpalend pand en over een breedte van 5 m, 3 volwaardige bouwlagen onder een plat dak (kroonlijsthoogte 8,85 m), met links daarvan over een breedte van 7 m een gedeelte van 2 bouwlagen onder een hellend dak van 45° (kroonlijsthoogte 6,32 m, nokhoogte 12,5 m), waarbij de bouwdiepte op het gelijkvloers 15 m en op de verdiepingen 12 m (exclusief terras) bedraagt. De nok komt 2,5 m uit boven de nok van de linksaanpalende bebouwing. Op de gelijkvloerse uitbouw wordt een terras voorzien met een diepte van 3 m.*

*Op het gelijkvloers wordt één woonelegenheden ingericht, op de verdiepingen telkens 2, met respectievelijke oppervlaktes van 65 m<sup>2</sup> (gelijkvloers) en 50 m<sup>2</sup>, 55 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> en 63 m<sup>2</sup> (verdiepingen en onderdaks). In de nok van het hellend dak links wordt een slaapkamer ingericht.*

*De gevelvlakken worden afgewerkt met lichtkleurig gevelmetselwerk, met een dorpel in blauwe hardsteen en donkergrijs pvc buitenschrijnwerk.*

*Rechts op het gelijkvloers bevindt zich een onderdoorrit naar de achtergelegen garages. Deze 8 garages zijn samen met een fietsenberging ingeplant tegen de linker perceelsgrens, hebben een kroonlijsthoogte van 2,8 m en worden afgedekt met een plat dak. Het garagevolume heeft afmetingen van 28,5 m op 5,5 m en reikt tot een afstand van circa 50 m van de rooilijn.*

*Niettegenstaande de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de oprichting van de meergezinswoning, zoals voorzien in het voorliggend ontwerp, het straatbeeld niet verstoort, wordt aangehouden dat het ontworpen bouwprofiel in overeenstemming dient te zijn met het gangbare bouwprofiel van de onmiddellijke omgeving, namelijk 2 bouwlagen en een hellend dak, waarbij onder het dakvolume slechts één woonlaag gewenst is en waarbij de nokhoogte max. 1 m hoger is dan de nokhoogte van de linksaanpalende. Deze visie wordt niet bijgetreden.*

*Vooreerst wordt de straat hoofdzakelijk gekenmerkt door een gesloten bebouwing. Hoewel de woning (Dokter Haekstraat 112) nog in goede staat is en een beeldbepalende plaats in het straatbeeld inneemt, impliceert dit niet, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening deze woning haar vrijstaand of "uittorent" karakter dient te behouden. Dergelijke panden met kenmerkende interbellum architectuur werden veelal opgevat als woning, te omgeven, met andere rijwoningen met een gelijk aantal bouwlagen.*

*Dit blijkt o.m. uit het feit dat de zijdelingse gevels van de geïnventoreerde woning werden geconcipieerd en afgewerkt als wachtgevels, zonder gevelopeningen.*

*Samen met het ingediende project van de heer en mevrouw Landuyt-Martens, rechts van de woning Dokter Haekstraat 112, werd een architecturaal kwalitatief concept ontwikkeld dat het bestaande straatbeeld, dat hoofdzakelijk bestaat uit gesloten bebouwing, bevestigt en bestendigt.*

*Door gebruik van zowel links, als rechts van deze modernistisch getinte woning van lichtkleurig en donker (mangaan) gevelmetselwerk, donkerkleurig schrijnwerk en blauwe hardsteen, wordt een architecturaal geheel bereikt, mét behoud van de authenticiteit en het beeldbepalend karakter van de naastgelegen geïnventoreerde woning. Dit wordt versterkt door de keuze van de raampartijen die de horizontaliteit van het geïnventoreerde pand benadrukt.*

*Daarenboven vormt het voorliggende project wel degelijk een kwalitatieve overgang vormt tussen de bebouwing aan de linkerzijde en de rechterzijde.*

*De kroonlijsthoogte komt overeen met de hoogtes van de aanpalende woningen, zodat de continuïteit hiervan wordt verzekerd. Ten opzichte van de links aanpalende woning worden eveneens twee bouwlagen gehandhaafd onder een zadeldak met een zelfde hellingsgraad, m.n. 45°.*

*In dit dakvolume blijft de dakuitbouw beperkt zodat geen sprake is van een derde bouwlaag.*

*Wel is sprake van een hogere nokhoogte, doch deze is uitsluitend te verklaren door de bouwdiepte op verdieping welke 12.00 m. bedraagt.*



*Het ontwerp voorziet nl. een bouwdiepte op het gelijkvloers van 15.00 m. en op de verdiepingen 12 m (exclusief terras).*

*Dergelijk bouwprofiel is in een stedelijke omgeving gebruikelijk.*

*In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de bouwdiepte van de woning aan de linkerkant beperkt is tot 7.5 m. De bouwdiepte op verdieping van de woning rechts, Dokter Haekstraat 112, beloopt ca. 8.00 m.*

*Beide bouwdieptes zijn niet langer representatief voor een huidige goede ruimtelijke ordening en bieden slechts een geringe woonkwaliteit. Het handhaven van deze bouwdieptes naar de toekomst, stemt niet overeen met een gewenste goede ruimtelijke ordening.*

*Daarenboven wordt de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door bebouwing met zeer onderscheiden bouwprofiel en wisselende bouwdieptes zowel op gelijkvloers, als verdieping.*

*Niet in het minst kan worden verwezen naar de recent opgerichte meergezinswoning van drie bouwlagen onder gebogen dak, welke duidelijk afwijkt van de oudere bebouwing in de onmiddellijke omgeving en aangeeft dat deze niet langer de referentie vormt voor de toekomstige ruimtelijke ordening.*

*Dit alles geeft aan dat een zadeldak onder dezelfde hellingsgraad van 45° op een normale bouwdiepte op verdieping van 12.00 m. aanvaardbaar is, ook al impliceert dit, in afwachting van een verdere ontwikkeling van de omgeving dat de nok 2.5 m. uitsteekt boven deze van de links aanpalende woning.*

*Het openbaar onderzoek heeft trouwens geen bezwaren opgeleverd, zodat mag aangenomen worden dat de onmiddellijke omgeving en inzonderheid deze links aanpalende buur, dit project ruimtelijk aanvaardbaar en vergunbaar acht.*

*Naar de rechterzijde wordt zowel wat aantal bouwlagen, als kroonlijsthoogte betreft aangesloten op de modernistisch getinte woning, Dokter Haekstraat 112 en wordt zoals gesteld een ruimtelijk aanvaardbaar concept ontwikkeld.*

*Ook ten opzichte van deze woning worden normale bouwdieptes gehanteerd, die aanvaardbaar zijn in de omgeving.*

*De privacy van de omwonenden wordt bovendien op verdieping gewaarborgd door het voorzien van ondoorzichtige schermen op de terrassen.*

*De voorziene woongelegenheden bieden alle noodzakelijke faciliteiten, zijn qua bewoonbare vloeroppervlakte in verhouding tot het aantal mogelijke bewoners en beschikken allen over ruime lichtinval en een buitenruimte. Deze woongelegenheden bieden derhalve een voldoende woonkwaliteit.*

*Elke woongelegenheden is uitgerust met een berging van 2 m<sup>2</sup> en een voldoende grote buitenruimte, zodat dagdagelijks huishoudelijk afval netjes kan worden gesorteerd en bewaard. In de fietsenstalling wordt de gezamenlijke afvalcontainer voorzien, welke*

*volstaat voor de beoogde acht woongelegenheden (m.n. ook deze van het project Landuyt-Martens).*

*Samen met het project Landuyt-Martens wordt een ruime fietsenberging met 20 fietsenstalplaatsen voorzien en acht autostaanplaatsen. Dit voldoet, zoals o.m. wordt bevestigd in de bestreden beslissing.*

*Deze bergplaats wordt voldoende afgezonderd van de buitenruimte behorend bij de gelijkvloerse woongelegenheden, zoals blijkt uit het inplantingsplan. Het voorzien van deze bergplaatsen achteraan het terrein kan met behoud van voldoende woonkwaliteit op het gelijkvloers. Door de inrichting van het terrein en het concept van de gelijkvloerse woongelegenheden worden de bewoners niet rechtstreeks geconfronteerd met de bewegingen naar deze bergingen, welke trouwens enkel worden gebruikt door de bewoners van het gezamenlijk project, Jolan & Landuyt-Martens.*

*Mits het afknotten van het zadeldak tot op de nokhoogte van de aanpalende woning, zoals voorgesteld op het verduidelijkend plan van appellant, integreert voorliggend ontwerp zich naadloos in deze omgeving en dit straatbeeld. Onder die voorwaarde zal de goede plaatselijke aanleg noch de goede ruimtelijke ordening verstoord worden.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het zadeldak dient afgeknot tot op de nokhoogte van de aanpalende woning, zoals voorgesteld op het verduidelijkend plan van appellant.*

#### **Besluit**

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat het zadeldak dient afgeknot tot op de nokhoogte van de aanpalende woning, zoals voorgesteld op het verduidelijkend plan van appellant.*

*De uitgebrachte adviezen zijn na te leven.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **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 MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een enig middel, opgedeeld in twee onderdelen voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b), §1, tweede lid en §2 en artikel 4.2.19 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

#### **Eerste en enige middel**

...

doordat de deputatie het beroep tegen de beslissing van de verzoekende partij inwilligt en bijgevolg een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van een meergezinswoning (met 5 woongelegenheden) en 8 garages, op een terrein, gelegen te 9200 Dendermonde (Grembergen), Dokter Haekstraat 108-110, kadastraal gekend onder 4e afdeling, sectie A, nummer 804p4, op grond van de overweging dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening,

en doordat de deputatie die beslissing heeft genomen na het aanpassen van de bouwplannen, namelijk door het zadeldak af te knotten tot op het niveau van de nokhoogte van de aanpalende woning,

terwijl, eerste onderdeel, de verzoekende partij het voorgenomen bouwproject op 9 december 2013 weigerde, omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening (en in het bijzonder qua bouwtypologie, bouwprofiel en inpassing in de bestaande bebouwde omgeving (specifiek de aansluiting bij de linker- en rechteraanpalende woning)),

en terwijl de PSA in haar verslag van 5 maart 2014 het standpunt van de verzoekende partij bijtrad en eveneens tot de conclusie kwam dat het voorgenomen bouwproject strijdt met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel ruimschoots overschrijdt,

en terwijl de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat de verwerende partij, wanneer zij een andersluidend standpunt inneemt (met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.3.1. § 2 VCRO), des te preciezer en zorgvuldiger dient te motiveren waarom zij van deze eerdere ongunstige standpunten afwijkt,

en terwijl het redelijkheidsbeginsel vereist dat de verantwoording van de verwerende partij redelijk verantwoord is, niet vervalt in loutere aannames of stijlformules en gestoeld is op correcte, redelijk aanvaardbare motieven,

en terwijl, tweede onderdeel, de deputatie het noodzakelijk achtte voor de aanvaardbaarheid van het hier bestreden bouwproject om de bouwplannen, middels een vergunningsvoorwaarde, aan te passen,

en terwijl deze planaanpassingen, die terloops de administratieve beroepsprocedure voor de deputatie werden bijgebracht (en dus niet het voorwerp uitmaakten van een beoordeling

*in eerste administratieve aanleg door het college van burgemeester en schepenen), moeten beschouwd worden als een essentiële wijziging, aangezien zij onontbeerlijk blijken geweest te zijn voor het verlenen van de vergunning,*

*en terwijl, conform artikel 4.3.1. § 1, 2° lid VCRO, enkel een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen kan worden opgelegd en dat deze aanpassingen enkel betrekking mogen hebben op kennelijk bijkomstige zaken,*

*en terwijl, in casu, de dakvorm, en bij uitbreiding de inpassing van het bouwvolume in de onmiddellijke bebouwde omgeving, doorslaggevend was in de ongunstige beoordeling van de verzoekende partij, daarin bijgetreden door de PSA,*

*zodat de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen ontegensprekelijk worden geschonden.*

*Het eerste en enige middel is, in al zijn onderdelen, gegrond.*

#### *Toelichting bij het eerste en enige middel*

##### *Toelichting bij het eerste onderdeel van het eerste en enige middel*

*Het behoort tot de vaste rechtspraak van de Raad van State dat de overheid die bevoegd is voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen de aanvragen hiervoor moet toetsen aan de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Deze rechtspraak werd ondertussen bevestigd door uw Raad.*

*In de nieuwe VCRO wordt de toets aan de goede ruimtelijke ordening expliciet voorgeschreven als beoordelingsgrond in artikel 4.3.1. § 1, 1° VCRO.*

*Het concept “goede plaatselijke ruimtelijke ordening” wordt in de VCRO nader omschreven in artikel 4.3.1. § 2, dat hiertoe drie categorieën van criteria hanteert:*

*Het eerste criterium bevat een opsomming van stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en de ruimere omgeving, waaronder onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten. Daarnaast wordt ook expliciet voorzien in elementen die verder reiken dan het louter stedenbouwkundige, zoals met name de mobiliteitsimpact, hinderaspecten en leefmilieu. Een én ander vloeit ook voort uit de expliciete verwijzing naar de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO. Het is evenwel zo dat de aanvraag enkel dient te worden getoetst aan de punten die relevant zijn.*

*Conform het tweede criterium dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan deze ook beleidsmatige ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1. § 2, eerste lid VCRO in rekening te brengen.*

*Het derde criterium incorporeert deze principes voor zover het aangevraagde is gelegen binnen de grenzen van een RUP, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning.*

*De uitkomst van de beoordeling door de vergunningverlenende overheid dient in elk geval redelijk verantwoord te zijn en tot uitdrukking te worden gebracht in de motivering van de*

*beslissing. Enkel met de in de akte zelf vermelde redengeving kan rekening worden gehouden. Uit de motiveringsverplichting volgt dat de stedenbouwkundige vergunning in concreto de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, zonder hierbij te vervallen in stijlformules.*

*In voorliggend geval poogt de deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt te verantwoorden:*

*...*

*De verzoekende partij is zich ervan bewust dat de bevoegdheid van uw Raad zich beperkt tot een legaliteitstoets. Het is de verzoekende partij genoegzaam bekend dat uw Raad zich niet mag inlaten met opportunitetskwesties, op het gevaar af zich in de plaats van het vergunningverlenende bestuur te plaatsen.*

*Niettemin stelt de verzoekende partij vast dat de deputatie in casu haar beslissing 'zo aanvaardbaar mogelijk' tracht te maken. Nochtans verliest de deputatie enkele – in de beoordeling van de verzoekende partij en de PSA doorslaggevende (!) – aspecten uit het oog, waarover geen enkele nuttige motivering wordt gegeven.*

*Zo wordt bijvoorbeeld*

*in het bestreden besluit vastgesteld dat de omgeving gekenmerkt wordt door 'residentiële woningen en enkele meergezinswoningen', in weerwil van de vaststelling van de verzoekende partij en de PSA dat de omgeving hoofdzakelijk residentieel van aard is, gekenmerkt door 2 bouwlagen en een hellend dak.*

*de deputatie de aansluiting op de linker- en rechteraanpalende eigendom tracht in te kaderen door de (andersluidende) visies van verzoekende partij en PSA niet bij te treden en meent dat het bouwprofiel toch kan ingepast worden in het algemene straatbeeld – quod non –, maar daarbij klaarblijkelijk uit het oog verliest dat ook het bouwprogramma te zwaar werd bevonden (cf. woonkwaliteitsvereisten) en de ruimtelijke draagkracht hierdoor werd overschreden.*

*niet voldoende diep ingegaan op de door de PSA opgeworpen mobiliteitsproblematiek (door 3 garageboxen te voorzien voor een naburig bouwproject) en de hierdoor veroorzaakte dynamiek en impact op de (groene) tuinzone.*

- *de verzoekende partij, tijdens de voorbesprekingen, zeer duidelijk aangaf dat afgeknotte daken niet aanvaardbaar waren en dat nu als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd om het bouwproject te kunnen vergunnen (zie ook verder).*

*Het eerste onderdeel van het eerste en enige middel is gegrond.*

*Toelichting bij het tweede onderdeel van het eerste en enige middel*

*Sinds de inwerkingtreding van de VCRO bepaalt artikel 4.3.1. § 1, 2<sup>e</sup> lid VCRO dat het vergunningverlenende bestuursorgaan, in weerwil tot de weigeringsargumenten vermeld in artikel 4.3.1. § 1, 1<sup>e</sup> lid VCRO, de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag*

op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

In casu worden de bouwplannen in graad van beroep aangepast door het zadeldak af te knotten tot op het niveau van de nokhoogte van de aanpalende woning (**stuk 7**). Op die manier wordt de aanvraag ontegensprekelijk op een essentieel punt bijgestuurd, hetgeen niet mogelijk is volgens de aangehaalde decreetsbepalingen.

De deputatie verantwoordt deze planwijziging slechts zeer summier en besluit dat het bouwproject zich hierdoor 'naadloos in deze omgeving en dit straatbeeld (inpast)'.

De rechtspraak over de beoordeling van het al dan niet essentiële karakter van de planwijzigingen is streng. Zo oordeelde uw Raad bijvoorbeeld reeds dat een wijziging essentieel is indien zij een noodzakelijke voorwaarde bleek te vormen om de gevraagde vergunning te verlenen (zie RvVb 29 februari 2012, nr. 2012/0072, p. 10).

In voorliggend geval behoeft het derhalve geen betoog dat de planwijzigingen essentieel zijn. Zonder de planaanpassingen kon de stedenbouwkundige vergunning niet worden verleend (cf. weigeringsbesluit van 9 december 2013 van de verzoekende partij (**stuk 4**) + advies PSA (**stuk 6**)).

De motivering die de deputatie voor de vermeend beperkte planwijziging geeft is niet draagkrachtig en vervalt in een loutere aannname/stijlformule (zie hoger). Nochtans gaat het over een substantiële wijziging in de dakvorm/dakvolume (**stuk 7**).

Het tweede onderdeel van het eerste middel en enige is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekster stelt in het eerste middelonderdeel dat de deputatie in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een aantal aspecten, die aangehaald werden in de beslissing van verzoekster en PSA, uit het oog zou zijn verloren, waarover geen nuttige motivering zou zijn gegeven.

De deputatie heeft haar beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening als volgt gemotiveerd (stuk 14, p. 7-10):

...

Wat de onmiddellijke omgeving betreft, heeft de deputatie rekening gehouden met de aanpalende woningen en de kenmerken van de verbindingsweg waarlangs de aanvraag zich bevindt. Verder staat in de beschrijving van de omgeving (stuk 14, p. 2) ook dat het straatbeeld hoofdzakelijk bepaald worden door 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Evenwel de onmiddellijke omgeving, o.m. de rechtsaanpalende burgerwoning en de meergezinswoning op een 50-tal m van de bouwplaats hebben drie bouwlagen.

Dat het college van burgemeester en schepenen meent dat het ontworpen bouwprofiel in overeenstemming moet zijn met het gangbare bouwprofiel van 2 bouwlagen met een hellend dak, betekent niet dat de deputatie hiervan niet kan afwijken.

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van

*actief bestuur. Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het voorgaande besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen (RvVb nr. nr. A/2012/0149 van 18 april 2012). De deputatie hoefde derhalve niet uitdrukkelijk toe te lichten waarom ze de beoordeling van het college niet volgt.*

*De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert ook niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (RvVb nr. A/2011/0044 van 19 april 2011).*

*De deputatie heeft echter duidelijk uiteengezet waarom ze de visie van het college niet bijtreedt.*

*De woning (Dokter Haekstraat 112) met haar drie bouwlagen neemt weliswaar een beeldbepalende plaats in het straatbeeld, maar dit betekent niet dat deze woning haar vrijstaand of "uittorent" karakter dient te behouden. Dergelijke panden met kenmerkende interbellum architectuur werden veelal opgevat als woning, te omgeven, met andere rijwoningen met een gelijk aantal bouwlagen. Dit blijkt o.m. uit het feit dat de zijdelingse gevels van de geïnventarierde woning werden geconcipieerd en afgewerkt als wachtgevels, zonder gevelopeningen.*

*Verder zorgt het voorliggende project voor een kwalitatieve overgang tussen de bebouwing aan de linkerzijde en de rechterzijde die een verschillend aantal bouwlagen hebben. De kroonlijsthoogte komt overeen met de hoogtes van de aanpalende woningen, zodat de continuïteit hiervan wordt verzekerd. Wel is sprake van een hogere nokhoogte, doch deze is uitsluitend te verklaren door de bouwdiepte op verdieping welke 12.00 m. bedraagt.*

*Het ontwerp voorziet wel grotere bouwdieptes dan deze van de aanpalende woningen, maar die bestaande bouwdieptes zijn echter niet langer representatief voor een huidige goede ruimtelijke ordening en bieden slechts een geringe woonkwaliteit. Het handhaven van deze bouwdieptes naar de toekomst, stemt niet overeen met een gewenste goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt de privacy van de omwonenden op verdieping gewaarborgd door het voorzien van ondoorzichtige schermen op de terrassen.*

*Omtrent het bouwprogramma blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie onderzocht heeft of het aangevraagde voldoende woonkwaliteit garandeert. De voorziene woongelegenheden bieden alle noodzakelijke faciliteiten, zijn qua bewoonbare vloeroppervlakte in verhouding tot het aantal mogelijke bewoners en beschikken allen over ruime lichtinval en een buitenruimte. Deze woongelegenheden bieden derhalve een voldoende woonkwaliteit.*

*Aangaande het aspect mobiliteit en de impact op de tuinzone heeft de deputatie terecht geoordeeld dat elke woongelegenheid een voldoende grote buitenruimte (een terras) heeft. Samen met het project Landuyt-Martens wordt een ruime fietsenberging met 20 fietsenstalplaatsen voorzien en acht autostaanplaatsen. Dit voldoet, zoals o.m. wordt bevestigd in de bestreden beslissing. Deze bergplaats wordt voldoende afgezonderd van de buitenruimte behorend bij de gelijkvloerse woongelegenheid, zoals blijkt uit het*

*inplantingsplan. Het voorzien van deze bergplaatsen achteraan het terrein kan met behoud van voldoende woonkwaliteit op het gelijkvloers.*

*De deputatie is dus wel degelijk ingegaan op de aspecten die opgeworpen zijn in de beslissing van het college en het verslag van de PSA. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de deputatie in tegenovergestelde zin heeft beslist. De beslissing van de deputatie is dan ook afdoende gemotiveerd.*

*In het tweede middelonderdeel werpt verzoekster op dat middels de vergunningsvoorwaarde de bouwplannen werden aangepast en dat deze aanpassing van de dakvorm geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.*

*Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid door het opleggen van voorwaarden wel een beperkte aanpassing aan de voorgelegde plannen kan toestaan, die alleen betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken, om zo de overeenstemming van de aanvraag met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Een wezenlijke doelstelling van een voorwaarde is dan ook een wettigheidsbezwaar of een probleem van goede ruimtelijke ordening op te lossen.*

*De deputatie heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat het gebouw een hogere nokhoogte heeft dan de linkeraanpalende woning, wat te wijten is aan de bouwdiepte op verdieping welke 12.00 m. bedraagt en aan het zadeldak die een hellingsgraad heeft van 45°.*

*Deze normale bouwdiepte met zadeldak onder dezelfde hellingsgraad als de aanpalende woning is volgens de deputatie aanvaardbaar, ookal impliceert dit dat de nok 2,5 meter uitsteekt boven deze van de links aanpalende woning. De onmiddellijke omgeving wordt namelijk gekenmerkt door bebouwing met zeer onderscheiden bouwprofiel en wisselende bouwdieptes zowel op gelijkvloers, als verdieping. Deze voorwaarde blijkt dan ook niet noodzakelijk om de gevraagde vergunning te verlenen.*

*Omdat verzoeker evenwel een aanpassing van deze nokhoogte zelf voorstelt, waardoor het gebouw beter zou aansluiten bij de aanpalende woning, heeft de deputatie de afknotting van het zadeldak als de vergunningsvoorwaarde opgelegd. Op die manier integreert het ontwerp zich naadloos in deze omgeving en in het straatbeeld en dan wordt de goede ruimtelijke ordening in het geheel niet verstoord.*

*Het dak wordt enkel afgeknot, waardoor het dak niet langer op een punt eindigt, maar het gebouw behoudt voor der rest zijn uitwendige esthetische kernmerken en blijft inpandig compleet hetzelfde. Door deze afknotting past het ontwerp gewoon beter in het straatbeeld, ookal was het ingediende ontwerp inpasbaar in het straatbeeld.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de vergunningsvoorwaarde betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak. Het uitzicht van het gebouw wijzigt slechts beperkt. Het eerste en enige middel is ongegrond.*

*...*



3.

De tussenkommende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

**Weerlegging van het enig middel:**

Weerlegging van het eerste onderdeel van het enig middel: inzake de motivering van de beslissing

...

*Volgens verzoekende partij dient de bestreden beslissing te worden vernietigd omdat zij de vergunning weigerde en de psa het aangevraagde negatief adviseerde zodat verwerende partij een andersluidende beslissing des te preciezer en zorgvuldiger diende te motiveren, hetgeen zij volgens verzoekende partij niet zou hebben gedaan.*

*Verzoekende partij haalt enkele elementen aan waarover haar inzien geen nuttige motivering door verwerende partij werd gegeven. Het betekent vooreerst niet dat wanneer de deputatie geen motivering voorziet voor elk aspect dat zij anders beoordeelt dan de psa of het college, dat het bestreden besluit onwettig zou zijn. De deputatie is er niet toe gehouden alle argumenten van de psa te beantwoorden. Het volstaat dat uit haar motivering voldoende blijkt dat zij hiermee rekening heeft gehouden.*

*Bovendien heeft het administratief beroep devolutieve werking en heeft verwerende partij het recht én de plicht om de aanvraag opnieuw te onderzoeken en het recht om mits afdoende motivering anders over de aanvraag te oordelen!.*

*Zodoende diende de deputatie ook opnieuw de onmiddellijke omgeving te onderzoeken. Zij dient zich overigens niet te houden aan de vaststellingen van de psa. Uit een onderzoek van de plaatselijke omgeving kan zij dan ook tot een andere conclusie komen.*

*Verzoekende partij stelt dat de psa de onmiddellijke omgeving beschreven zou hebben als 'hoofdzakelijk residentiële' en gekenmerkt door 2 bouwlagen en een hellend dak, waar verwerende partij oordeelt dat de omgeving gekenmerkt wordt door 'residentiële woningen en enkele meergezinswoningen' zonder de vermelding van het aantal bouwlagen en het soort dakbedekking. Verzoeker vergeet hierbij te vermelden dat de psa wel degelijk ook vastgesteld heeft in zijn verslag dat er ook enkele meergezinswoningen aanwezig zijn. Tevens vergeet verzoekende partij de nuance aan te brengen dat de psa in haar beschrijving van de omgeving vaststelt dat er overwegend woningen met 2 bouwlagen aanwezig zijn. Beide vaststellingen maken alvast duidelijk dat de omgeving bestaat uit eerder residentiële woningen, doch dat dit enige variatie kent in aantal bouwlagen gezien de aanwezigheid van enkele meergezinswoningen. Dat verwerende partij niet vermeldt dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door 2 bouwlagen en een hellend dak is dan ook niet van belang, gezien woningen in Vlaanderen quasi steeds gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een hellend dak. Zodoende is dit overbodig te vermelden, te meer gezien de variatie in de omgeving door de aanwezigheid van enkele meergezinswoningen.*

***Verwerende partij heeft bijgevolg wel degelijk de onmiddellijke omgeving correct en afdoende omschreven.***

*Daarnaast oppert verzoekende partij dat verwerende partij ten onrechte oordeelde dat het bouwprofiel kon ingepast worden in het algemene straatbeeld en dat verwerende partij daarbij uit het oog verliest dat het bouwprogramma t.o.v. de linker en rechter aanpalende woningen te zwaar werden bevonden door de psa en verzoekende partij.*

Verwerende partij gaat wel degelijk en bijzonder uitvoerig in op de motieven van de psa en verzoekende partij omtrent het bouwprofiel en daarbij gepaard de inpasbaarheid t.o.v. de linker en rechter aanpalende woningen. Verwerende partij geeft m.n. aan waarom de bouwdiepte meer bedraagt dan bij de linker en rechter aanpalende woningen en dat dit overeenstemt met de huidige bouwdieptes en de onderscheiden bouwprofielen in de omgeving zodat dit wel degelijk getuigt van goede ruimtelijke ordening. Tevens benadrukt verwerende partij inzake de woonkwaliteit van de aanpalende woningen dat de privacy van hun bewoners beschermd wordt door het plaatsen van ondoorzichtige schermen op de terrassen.

...

Daarenboven werd een beperkte aanpassing van de plannen goedgekeurd door verwerende partij, zodat de inpasbaarheid van het bouwprogramma nog verder geoptimaliseerd wordt.

**Zodoende heeft verwerende partij weldegelijk een bijzondere omstandige motivering gegeven voor de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de bouwdiepte en het bouwprogramma.**

Vervolgens suggereert verzoekende partij dat niet voldoende wordt ingegaan op de door de psa opgeworpen mobilitéitsproblematiek, m.n. voor wat betreft de dynamiek en impact op de tuinzone door het voorzien van drie garageboxen voor het project Landuyt-Martens. Deze bewering is absoluut niet correct. De deputatie oordeelde immers hieromtrent:

...

Hieruit is duidelijk dat de deputatie de woongelegenheid voldoende afgezonderd achtte van de fietsberging en garageboxen en dat zij de extra drie boxen niet hinderlijk acht voor de bewoners van de Dokter Haekstraat 108- 110 aangezien deze enkel gebruikt zullen worden door de bewoners van het gezamenlijke project. **De motivering voldoet ook voor wat betreft het mobiliteitsaspect aan de zorgvuldigheidsvereiste.**

Tot slot verwijst verzoekende partij naar haar voorbesprekingen waaruit zou blijken dat het college afgeknotte daken niet aanvaardbaar achtte. Dit blijkt alleszins niet uit de beslissing van verzoekende partij. Bij gebreke van verdere staving hieromtrent en gezien de devolutieve werking van het administratief beroep dient dan ook niet ingegaan te worden op deze naakte bewering.

...

Weerlegging van het tweede onderdeel van het enjg middel: inzake essentiële wijziging van de aanvraag

...

Volgens verzoekende partij kon verwerende partij aan tussenkomende partij geen stedenbouwkundige vergunning afleveren omdat de planaanpassingen omtrent de nokhoogte een essentiële wijziging van de aanvraag zouden inhouden.

Verwerende partij verleende aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning, zij het onder voorwaarde:

...

De decreetgever heeft bijgevolg twee beperkingen gesteld aan de mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden:

1. voorwaarden mogen niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen;
2. de aanpassing mag enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

*Uit onderstaande uiteenzetting zal blijken dat de opgelegde voorwaarde voldoet aan beide criteria:*

*...*

*In casu is duidelijk dat geen nieuw openbaar onderzoek had moeten worden georganiseerd. De wijzigingen zijn zeer beperkt en komen alleen maar tegemoet aan de opmerking van de psa dat de schaal van het gebouw naar beneden moet worden gehaald en de opmerking van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat gezien het verschil in nokhoogte tussen het aangevraagde en de linker aanpalende woning het wenselijk is dat er een overgangsprofiel zou worden voorzien (m.n. tussen de linkerwoning en de rechterwoning op de inventaris van het bouwkundig erfgoed) en het wenselijk is dat de nok maximum 1 meter hoger is dan de linker aanpalende woning.*

*Verzoekende partij verwijst verder naar het arrest van uw Raad van 29.02.20 I 2, nr. 2012/0072 dat bepaalt dat een wijziging essentieel is indien zij een noodzakelijk voorwaarde vormt om de gevraagde vergunning te verlenen. Zonder de planaanpassingen zou verwerende partij haar inziens geen vergunning hebben verleend.*

*Nochtans blijkt nergens uit de (hiervoor geciteerde) overwegingen van verwerende partij dat deze afknotting als essentieel te beschouwen is. Integendeel benadrukt verwerende partij dat de omgeving net gekenmerkt wordt door een variatie in bouwprofiel. Enkel op het einde van haar overwegingen komt deze voorwaarde aan bod:*

*...*

*Bovendien oordeelde de Raad van State in haar arrest van 14 mei 2002, nr. 106.541 (Lebichot en Renard) met de bewoordingen "Que ces modifications sont sans incidence sur la nature, la superficie et la destination du bâtiment protégé" dat voor zover de wijziging geen invloed heeft op de aard, de oppervlakte of de bestemming van het gebouw, geen sprake is van een essentiële wijziging.*

*Meer nog, de Raad van State oordeelde in haar arrest van 23 december 1999 dat een wijziging die de hoogte van de daknok een meter lager brengt en de algemene esthetisch kenmerken van een gebouw niet wijzigt, een kleine wijziging is die wanneer nauwkeurig beschreven, ondergebracht kan worden onder de voorwaarden van de bouwvergunning, zonder dat vóór het afleveren van de vergunning nieuwe plannen moeten worden ingediend*

*In dag geval werd de nok van een garage verlaagd om het hoofdvolume van het gebouw en de garage in harmonie te brengen.*

*Ook tijdens de vergunningsprocedure van voorliggende aanvraag wordt de nok verlaagd om het geheel in verhouding te brengen, m.n. met zowel het rechtse segment van de meergezinswoning als met de linkse woning waarbij de op te richten meergezinswoning nu aansluit door het aanhouden van een gelijke nokhoogte, m.n. 9.80 m.*

*Bovendien worden ook in voorliggende zaak de algemene esthetisch kenmerken van het gebouw niet gewijzigd: aangezien het burgerhuis tussen beide aanvragen opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, staat de vormgeving van beide aanvragen volledig in functie van dit burgerhuis. Met dit ontwerp (op het linkse perceel) wil tussenkomende partij voornamelijk de verticaliteit accentueren door een hoog raamelement over de twee bouwlagen te voorzien. Dit raamelement is opgenomen in het rechtse segment, zijnde hetgeen waar geen wijzigingen aan worden gebracht. Er wordt overigens ook niets aan de voorgevels gewijzigd.*

*Het beschreven belang van dit arrest kan niet genoeg worden benadrukt, nu dit eveneens uitdrukkelijk wordt vermeld in de memorie van toelichting van het aanpassings- en aanvullingsdecreet, m.n. wanneer men het heeft over 'bijkomstigheden'.*

***Zodoende voldoet de voorwaarde wel degelijk aan de bepaling opgenomen in art. 4.3.1 § I, tweede lid VCRO zoals deze gold ten tijde van het besluit van de deputatie (m.n. op 27.03.2014).***

...

*Ook het tweede onderdeel van het enig middel is ongegrond.*

...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

**Wederantwoord**

*De verzoekende partij volhardt integraal in de in haar inleidend verzoekschrift van 22 mei 2014 ingenomen standpunten en beschouwt die hier als volledig hernomen.*

*De verzoekende partij wenst er bovendien op te wijzen dat de tussenkomende partij klaarblijkelijk erg overtuigd is van de wettigheid van het bestreden besluit. De tussenkomende partij liet half november 2014 immers weten aan de verzoekende partij dat zij de bouwwerken zou aanvatten (zie ook onze e-mail van 18 november 2014 aan uw Raad – **stuk 8**). Nu de verzoekende partij niet wenst geconfronteerd te worden met een 'politiek van voldongen feiten', dringt zij er bij uw Raad op aan deze zaak **zo spoedig mogelijk op te roepen voor behandeling**.*

*Met betrekking tot de argumentatie van de verwerende en de tussenkomende partij wenst de verzoekende partij nog op te merken dat*

*de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift aangaf dat de verantwoording in het bestreden besluit met betrekking tot de kenmerkende bouwtypologie (2 bouwlagen met zadeldak) en de inpassing t.o.v. de linker- en rechteraanpalende niet afdoende was, dit in het licht van de vaststellingen van de verzoekende partij zelf, daarin bijgetreden door de PSA. Het louter tegenovergestelde beweren is niet voldoende om te kunnen spreken van een zorgvuldig, afdoende gemotiveerd vergunningsbesluit. Uit de door de verzoekende partij aangevoerde vaststellingen blijkt duidelijk dat voorliggende aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt (cf. bouwprogramma) en dus onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*in het verslag van de PSA wordt expliciet vermeldt dat*

*Het advies van het college van burgemeester en schepenen vermeldt dat het project uitgebreid werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Dendermonde. Daar werd duidelijk gesteld dat slechts een volume van 2 bouwlagen onder een licht hellend zadeldak aanvaardbaar is.*

*Hieruit blijkt dat de verzoekende partij afgeknotte zadeldaken niet aanvaardbaar achtte, te meer omdat dit in casu noodzakelijk was om het te zware bouwprogramma te proberen inpassen in het straatbeeld. Het gaat dus allerminst om een naakte bewering.*

*tegenpartijen aangeven dat de vergunningsvoorwaarde tot afknotting van het zadeldak (op basis van een aangepast bouwplan) niet noodzakelijk zou zijn geweest voor vergunningverlening. Nochtans blijkt uit de motivering van het bestreden besluit niet dat het administratief beroep zonder deze planaanpassing wel zou vergund worden. Het bestreden besluit vermeldt in zijn laatste paragraaf enkel dat 'mits het afknotten van het zadeldak (...)' dit bouwproject zich integreert in de omgeving, maar er blijkt niet uit dat het bouwproject zich op die manier nog beter zou integreren in de onmiddellijke omgeving en het straatbeeld, zoals de tegenpartijen lijken voor te houden.*

*Een blik op de (aangepaste) bouwplannen maakt het standpunt van de verzoekende partij visueel duidelijk: [afbeelding]*

*Hieruit blijkt dat de aanname dat de ruimtelijke impact van de 'ingreep' niet zo beperkt of kennelijk bijkomstig is als de tegenpartijen willen doen uitschijnen, niet zonder meer kan worden aangenomen. Louter gevoelsmatig blijkt uit een vergelijking van het oorspronkelijke en het aangepaste bouwplan reeds dat de ruimtelijke impact van de planaanpassing niet zomaar kan worden afgedaan als niet-essentieel.*

*Met de bijkomende argumentatie van de verwerende partij uit de antwoordnota kan evident geen rekening worden gehouden.*

*Waar de tussenkomende partij benadrukt dat de planaanpassing niet essentieel is, nu zij nauwelijks een ruimtelijke impact zou hebben, moet worden opgemerkt dat niet kan voorbijgegaan worden aan het feit dat de aanpassing essentieel bleek om het beoogde gebouw (met zijn bouwprogramma) in te passen in het straatbeeld (zie hierboven). De verzoekende partij ziet niet in waarom deze planaanpassing anders gesuggereerd zou moeten worden (zeker in het licht van de vaststellingen van de verzoekende partij en de PSA) ?*

*Het eerste en enige middel is, in al zijn onderdelen, gegrond  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij bekritiseert in een eerste onderdeel van haar enig middel de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. Zij meent voornamelijk dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet ingaat op essentiële en doorslaggevende aspecten van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de in eerste aanleg genomen weigeringsbeslissing.

2.

De verwerende partij dient, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken en te beoordelen aan de hand van de noodzakelijke en relevant geachte criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband 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 het vergunningverlenend bestuursorgaan. 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 die 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 het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

### 3.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen.

De belanghebbende zal deze overwegingen dan ook in de beslissing zelf moeten kunnen aantreffen. Deze overwegingen, zowel in feite als in rechte, dienen daarnaast juist, duidelijk, precies en afdoende te zijn. Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal haar beslissing dan ook op zo'n manier dienen te motiveren dat de belanghebbende in staat wordt gesteld te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de bestreden beslissing concreet werd genomen en in staat gesteld wordt na te gaan of de gehanteerde motieven daadwerkelijk evenredig en draagkrachtig zijn.

### 4.1

Zoals uiteengezet in het feitenrelaas blijkt uit de stukken van het administratief dossier waarop de Raad vermag acht te slaan, alsook uit de bestreden beslissing, dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend verslag heeft opgesteld en daarin adviseert om de vergunning te weigeren. Met betrekking tot het bouwprofiel van het aangevraagde sluit hij zich in zijn verslag uitdrukkelijk aan bij het standpunt van de verzoekende partij en stelt onder meer:

“ ...

*Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn veel groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving. De kroonlijsthoogte komt overeen met de hoogtes van de aanpalende woningen, doch het bouwvolume -bekomen door een bouwdiepte van 12 m op de verdieping, met terrassen die reiken tot een diepte van 15 m, over 2 tot 3 bouwlagen hoog- overtreft het bouwvolume van de links- en rechts aanpalende woningen (met een bouwdiepte op de verdieping van slechts circa 8 m) ruimschoots.*

*De hoogte van de rechtsaanpalende geïnventariseerde woning is overigens niet typerend in het straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een woonlint met woningen van overwegend 2 bouwlagen. De rechtsaanpalende woning (Dokter Haekstraat 112) is nog in goede staat en neemt een beeldbepalende plaats in het straatbeeld. Dit dient behouden te blijven. Aansluiten op deze kroonlijsthoogte is niet aanvaardbaar. Ook ten opzichte van de linksaanpalende eengezinswoning van 2 bouwlagen onder een zadeldak is de impact van de meergezinswoning te groot. De beoogde bouwdiepte geeft aanleiding tot een al te overheersend dakvolume en onesthetische zijgevels die de ganse omgeving zullen domineren.*

*Het advies van het college van burgemeester en schepenen vermeldt dat het project uitgebreid werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente*

*Dendermonde. Daar werd duidelijk gesteld dat slechts een volume van 2 bouwlagen onder een licht hellend zadeldak aanvaardbaar is.*

*Samen met het ingediende project rechts van de woning, Dokter Haekstraat 112, zou door deze 3 panden van 3 bouwlagen hoog een te schril contrast ontstaan met de huizenrij van 2 bouwlagen hoog in de straat. Dit is binnen deze omgeving ruimtelijk niet wenselijk. Bovendien wordt de geïnventariseerde burgerwoning dan volledig omgeven door de 2 projecten met zware bouwprogramma's waardoor de woonkwaliteit van deze geïnventariseerde woning in het gedrang komt.*

*...*

*De aanvrager meent te kunnen stellen dat het voorgestelde project voor vergunning in aanmerking komt gelet op de (recent) verleende stedenbouwkundige vergunningen voor het oprichten van een meergezinswoning van 3 bouwlagen onder gebogen dak in de onmiddellijke omgeving.*

*Uit de behandeling van vorige dossiers kunnen evenwel geen rechten ontstaan om voorliggend project zonder meer te rechtvaardigen. Dit gegeven geeft enkel aan dat ruimtelijke ontwikkeling een dynamisch gebeuren is dat ten allen tijde kan veranderen, aangepast aan de huidige noden en wensen bij de verdere ontwikkeling van de gemeente, en waarbij eventueel beleidsopties dienen genomen te worden die haaks staan tegenover eerder gehanteerde en vaak voorbijgestreefde principes of tegemoet komen aan het ontbreken ervan.*

*Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving aanzienlijk. Betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving zijn hier denkbaar en wenselijk. Er moet gezocht worden naar andere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.*

*...*

Uit voormelde overwegingen blijkt uitdrukkelijk dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beoogde profiel en het bouwvolume, ten aanzien van de aanpalende woningen te groot acht en dat, hoewel de kroonlijsthoogte overeenkomt met de aanpalende woningen, het voorzien van een bouwdiepte van 12 m op de verdiepingen, met terrassen tot 15 m diep over twee tot drie bouwlagen hoog tot een bouwvolume leidt dat "ruimschoots" het bouwvolume van de aanpalende woningen overtreft. Verder stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat het bouwvolume van de geïnventariseerde woning niet typerend is voor het straatbeeld met woningen van overwegend twee bouwlagen, dat het beeldbepalend karakter van die woning behouden dient te blijven en dat een aansluiting op de kroonlijsthoogte daarom niet aanvaardbaar is. Tot slot stelt hij vast dat de impact van de meergezinswoning op de linksaanpalende eengezinswoning te groot is en dat de beoogde bouwdiepte aanleiding geeft tot een al te overheersend dakvolume en onesthetische zijgevels die de omgeving zullen domineren.

#### 4.2

De verwerende partij acht de aanvraag evenwel, anders dan de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Wat op zich uiteraard niet valt uit te sluiten. De Raad merkt in dit verband niettemin nadrukkelijk op dat wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, het principe geldt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere beslissing komt. Dit is des te meer het geval wanneer zoals in de

voorliggende aangelegenheid het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

Op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de verwerende partij haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij afwijkt van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

#### 4.3

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vaststelt dat de aanvraag te grootschalig is ten aanzien van de linksaanpalende woning en het in de straat aanwezige woonlint van voornamelijk twee bouwlagen onder zadeldak, meent de verwerende partij dat “de kroonlijsthoogte overeenkomt met die van de aanpalende woningen, zodat *“de continuïteit hiervan wordt verzekerd.”* Wel merkt de verwerende partij op dat er sprake is van een hogere nokhoogte, maar stelt zij dat die te verklaren is door de bouwdiepte op de verdieping van 12 m. Zij merkt op dat de aanvraag inderdaad voorziet in een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen (exclusief terras), terwijl de bouwdiepte van de aanpalenden beperkt is tot 7,5 m (links) en 8 m (rechts), maar meent dat *“dergelijk bouwprofiel in een stedelijke omgeving gebruikelijk [is].”*

Ter verantwoording van de afwijkende bouwdiepte ten aanzien van de aanpalende woningen stelt de verwerende partij dat *“beide bouwdieptes niet langer representatief [zijn] voor een huidige goede ruimtelijke ordening en slechts een geringe woonkwaliteit [bieden]. Het handhaven van deze bouwdieptes naar de toekomst, stemt niet overeen met een gewenste goede ruimtelijke ordening.”* Verder verwijst de verwerende partij nog naar een recent opgerichte meergezinswoning van drie bouwlagen onder gebogen dak die duidelijk afwijkt van de oudere bebouwing in de onmiddellijke omgeving, wat volgens haar aangeeft dat die *“niet langer de referentie vormt voor de toekomstige ruimtelijke ordening.”* De verwerende partij besluit bijgevolg dat *“dit alles [aangeeft] dat een zadeldak onder dezelfde hellingsgraad van 45° op een normale bouwdiepte op verdieping van 12.00 m. aanvaardbaar is, ook al impliceert dit, in afwachting van een verdere ontwikkeling van de omgeving dat de nok 2.5 m. uitsteekt boven deze van de links aanpalende woning.”*

#### 4.4

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij gaat, naar het oordeel van de Raad voorbij aan de in de (onmiddellijke) omgeving *bestaande* toestand, en meer bepaald de impact van het aangevraagde op de linksaanpalende woning.

De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag qua bouwdiepte verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, en meer in het bijzonder met de woning op de aanpalende percelen. Uit voormelde overwegingen blijkt immers duidelijk dat de verwerende partij uitdrukkelijk opmerkt dat de bouwdiepte van het aangevraagde project (12 – 15 m) niet aansluit bij de bouwdiepte van de linksaanpalende (7,5 m)



en de rechtsaanpalende woning (8 m). Verwijzend naar *“de toekomstige ruimtelijke ordening”* en *“een verdere ontwikkeling van de omgeving”* acht de verwerende partij, het volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “ruimschoots afwijkende bouwvolume” niet problematisch. De beoordeling van de verwerende partij, getuigt op dit punt van een kennelijke onredelijkheid nu de verwerende partij de in de omgeving bestaande huidige feitelijke toestand terzijde schuift door enkel rekening te houden met een toekomstige en onzekere gebeurtenis, namelijk de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving.

Waar de verwerende partij nog verwijst naar *“een recent opgerichte meergezinswoning van drie bouwlagen onder gebogen dak”* merkt de Raad op dat uit de stukken van het dossier blijkt dat deze woning zich op een afstand van ongeveer 50 m van de aanvraag bevindt. De ordening in de ruimere omgeving is echter minder doorslaggevend bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. De verwerende partij kan dan ook niet dienstig verwijzen naar het bouwvolume van die woning om vervolgens de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar te achten nu duidelijk blijkt dat er ernstige opmerkingen zijn over de inpasbaarheid van het aangevraagde ten aanzien van de aanpalende woningen en het overwegende straatbeeld van woningen met twee bouwlagen onder hellend dak. Deze vaststelling klemt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag stelt dat de verwijzing naar de recent opgerichte woning niet anders doet besluiten.

#### 4.5

Uit het voorgaande kan de Raad niet anders dan besluiten dat, zoals de verzoekende partij uiteenzet, uit de bestreden beslissing niet op te maken valt op grond van welke feitelijke en juridische, met de ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij op dit punt tot een ander oordeel komt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De overige (algemene) overwegingen, met name *“het gebruikelijke bouwprofiel in een stedelijke omgeving”* en het feit dat *“beide bouwvolumes niet langer representatief zijn voor een huidige goede ruimtelijke ordening”* kunnen evenmin tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een meergezinswoning met een bouwdiepte van 12 - 15 m *in casu* verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De enkele vaststelling dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden geuit waaruit volgens de verwerende partij zou moeten blijken dat *“de onmiddellijke omgeving en inzonderheid de links aanpalende buur, dit project ruimtelijk aanvaardbaar en vergunbaar acht”* is evenmin dienstig en verhindert niet dat de verwerende partij het omstandig en concreet gemotiveerd advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op een zorgvuldige en afdoende wijze dient te ontmoeten wanneer zij in voorkomend geval een andere visie heeft.

#### 4.6

Ondanks de uitvoerige opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de rechtsaanpalende woning stelt de verwerende partij dat de aanvraag daarmee verenigbaar is. Zo oordeelt zij dat die woning haar *“vrijstaand”* of *“uittorent”* karakter niet dient te behouden aangezien *“dergelijke panden met kenmerkende interbellum architectuur veelal [werden] opgevat als woning, te omgeven, met andere rijwoningen met een gelijk aantal bouwlagen”*, wat volgens haar onder meer blijkt uit de aanwezigheid van wachtgevels.

Verder stelt de verwerende partij nog dat er *“een architecturaal kwalitatief concept werd ontwikkeld dat het bestaande straatbeeld dat hoofdzakelijk bestaat uit gesloten bebouwing, bevestigt en bestendigt.”*, dat de kroonlijsthoogte overeenkomt met die van de aanpalende woningen, zodat *“de continuïteit hiervan wordt verzekerd”* en dat *“naar de rechterzijde zowel wat aantal bouwlagen, als*

*kroonlijsthoogte betreft [wordt] aangesloten op de modernistisch getinte woning, Dokter Haekstraat 112 en zoals gesteld een ruimtelijk aanvaardbaar concept ontwikkeld [wordt].”*

Ook hier dient de Raad, samen met de verzoekende partij, opnieuw vast te stellen dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet blijkt waarom en op grond van welke rechtens en feitelijke aanvaardbare motieven, de verwerende partij de doorslaggevende overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Immers stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat het beeldbepalend karakter van die woning behouden dient te blijven en dat een aansluiting op de kroonlijsthoogte daarom niet aanvaardbaar is, alsook dat er samen met het ingediende project rechts van de woning door de drie aanwezige panden van drie bouwlagen hoog een te schril contrast ontstaat met de huizenrij van twee bouwlagen hoog in de straat. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar achtte dit binnen de omgeving ruimtelijk niet wenselijk.

#### 4.7

De verwerende partij lijkt zich opnieuw aan de hand van vage algemene stellingen te beperken tot het tegenspreken van het andersluidende verslag. In het licht van de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht kon de verwerende partij zich niet beperken tot het formuleren van andersluidende vaststellingen zonder concreet kenbaar te maken hoe zij tot die vaststellingen komt en waarom zij op grond daarvan oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet met de in de omgeving bestaande toestand. Immers kan de loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging ervan.

#### 4.8

De verzoekende partij bekritiseert eveneens de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot het mobilitéitsaspect en stelt dat ook hier de verwerende partij niet voldoende ingaat op de andersluidende overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die luiden als volgt:

“ ...

*Naast het aspect van het aantal bouwlagen is er een tweede weigeringsgrond om dergelijk project niet toe te staan, namelijk de mobiliteit. Volgens de motivatienota, gevoegd bij het dossier, wordt het parkeerprobleem opgelost samen met het project Grootzand 2. Bijgevolg is het wenselijk dat de beide stedenbouwkundige aanvragen samen worden besproken.*

*De keuze om alle garages in een afzonderlijk volume in de achtertuin in te planten kan geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing genoemd worden, onder meer aangezien hierdoor de private tuin zeer beperkt uitvalt (een diepte van slechts 6 m), en aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden. Het feit dat de parkeerproblematiek van een ander project volledig op het voorliggend perceel afgewenteld wordt, en hierdoor de garages reiken tot een diepte van circa 50 m van de rooilijn, wijst erop dat de beoogde parkeeroplossing ontoereikend is, en de bouwprogramma's te groot.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt aldus in zijn verslag uitdrukkelijk dat het aspect mobiliteit een tweede grond vormt om de vergunning te weigeren. Zo acht hij het niet aanvaardbaar dat de garages in een apart volume in de achtertuin worden ingeplant aangezien daardoor volgens hem een te grote dynamiek in de achtertuinzone wordt veroorzaakt.

Met betrekking tot het mobiliteitsaspect zijn de volgende overwegingen in de bestreden beslissing terug te vinden:

“ ...

*Samen met het project Landuyt-Martens wordt een ruime fietsenberging met 20 fietsenstalplaatsen voorzien en acht autostaanplaatsen. Dit voldoet, zoals o.m. wordt bevestigd in de bestreden beslissing.*

...”

Opnieuw dient de Raad samen met de verzoekende partij vast te stellen dat de verwerende partij niet op een zorgvuldige en precieze wijze de andersluidende overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt. Zij beperkt zich er enkel toe te stellen dat samen met het project ‘Landuyt-Martens’ de fietsenstalling en de acht autostaanplaatsen ‘voldoen’ en lijkt daarbij te volstaan door een verwijzing naar de weigeringsbeslissing in eerste aanleg waarin wordt gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien. Nergens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing waarom dan wel de verwerende partij, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de stijging van de dynamiek in de achtertuinzone, aanvaardbaar acht.

Het eerste middelenonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij nog aan dat de bouwplannen in het kader van het administratief beroep worden aangepast door het zadeldak af te knotten tot op het niveau van de nokhoogte van de linksaanpalende woning en de aanvraag daardoor op een essentieel punt gewijzigd wordt.

Het destijds geldende artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

*2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;*

...

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

...”

Uit deze bepaling blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning die principieel onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen. Hiertoe is wel

vereist dat die voorwaarden niet dienen om een leemte van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en dat de aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

6.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening mits het opleggen van de voorwaarde dat het zadeldak van de op te richten meergezinswoning wordt afgeknot tot op het niveau van de linksaanpalende woning. Het feit dat de verwerende partij de aanvraag maar verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening mits voldaan wordt aan de opgelegde voorwaarde, betekent op zich nog niet dat de wijziging van de plannen een essentieel aspect betreft. Het vloeit immers uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO zelf voort dat de verwerende partij een voorwaarde kan opleggen om op die manier de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de omschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing blijkt dat het ontwerp voorziet in drie volwaardige bouwlagen onder een plat dak (kroonlijsthoogte 8,85 m), met links daarvan over een breedte van 7 m een gedeelte van twee bouwlagen onder een hellend dak van 45° (kroonlijsthoogte 6,32 m, nokhoogte 12,5 m). Evenwel kan, in het licht van de hoger gedane vaststellingen, niet in redelijkheid worden gesteld dat de afknotting van de nokhoogte van het dak met 2,5 meter (met name van 12,5 meter naar 10 meter) geen essentiële wijziging van de plannen betreft en bij uitbreiding betrekking zou hebben op een bijkomstigheid.

De tussenkomenende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de opgelegde voorwaarde niet de grondslag vormt van de vergunning. Zo besluit de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat:

“ ...

*Mits het afknotten van het zadeldak tot op de nokhoogte van de aanpalende woning, zoals voorgesteld op het verduidelijkend plan van appellant, integreert voorliggend ontwerp zich naadloos in deze omgeving en dit straatbeeld. Onder die voorwaarde zal de goede plaatselijke aanleg noch de goede ruimtelijke ordening verstoord worden.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het zadeldak dient afgeknot tot op de nokhoogte van de aanpalende woning, zoals voorgesteld op het verduidelijkend plan van appellant.*

...”

Beide onderdelen van het enig middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota de Raad, zij het “in bijkomende orde en in voorkomend geval”, om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv JOLAN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een meergezinswoning en acht garages op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde (Grembergen), Dokter Haekstraat 108-110 en met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 0804P4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 13 september 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER