

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0226
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0788-A

Verzoekende partijen	1. de heer Xavier THORÉ 2. mevrouw Nathalie DEMEY vertegenwoordigd door advocaat Sophie BEUSELINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de bvba DE POSTILLON vertegenwoordigd door advocaat Meindert GEES met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 19 februari 2018 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en een kantoorruimte op de percelen gelegen te 8900 Ieper, Tulpenlaan 63-65, met als kadastrale omschrijving 3^e afdeling, sectie E, nr. 0153 W 2102 en 0184 A 3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 30 oktober 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 juli 2019.

Advocaat Charlotte PROOT *loco* advocaat Sophie BEUSELINCK voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Merlijn DE RECHTER *loco* advocaat Meindert GEES voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partijen vragen de wering van de antwoordnota van de verwerende partij uit de debatten:

“ ...

De antwoordnota voor verweerster werd blijkbaar laattijdig verstuurd en dient om die reden uit de debatten te worden geweerd. Verzoekers dienen de antwoordnota dan ook niet te beantwoorden. Ondergeschikt: voor zover Uw Raad van oordeel is dat de antwoordnota wel tijdig werd neergelegd, merken verzoekers op dat het verweer van verweerster hernomen wordt door de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij. De schriftelijke uiteenzetting wordt door verzoekers hieronder beantwoord en weerlegd zodat ook de antwoordnota van verweerster wordt beantwoord. Ondergeschikt, zo de antwoordnota van verweerster wel tijdig is, wordt deze aldus door verzoekers wel degelijk beantwoord

... ”

Het komt aan de verzoekende partijen die bij wege van exceptie de wering vragen uit de debatten van de antwoordnota van de verwerende partij, om aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die ze uit vermelde feitelijke gegevens menen te kunnen afleiden, concreet aan te duiden waarom het betrokken procedurestuk uit de debatten moet worden geweerd.

Met de niet onderbouwde loutere ponering dat de antwoordnota “blijkbaar laattijdig” is, tonen de verzoekende partijen zulks niet aan.

2.

Het ontbreken van (afdoende bewezen) excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van de ingediende procedurenota's ambtshalve te onderzoeken.

De Raad stelt vast dat de antwoordnota die met een aangetekende brief van 13 november 2018 werd toegezonden, tijdig is gelet op de aan de gang zijnde staking bij BPOST, die afliep op 12 november 2018 en als een geldige reden van overmacht kan worden aangemerkt.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 27 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en een kantoorruimte” op de percelen gelegen te 8900 Ieper, Tulpenlaan 63-65.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Ieper-Poperinge', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 augustus 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en delen van het buitengebied', deelplan 'Grenslijn' goedgekeurd op 6 juli 2009.

De percelen liggen ten slotte ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Langs de Vaart' (hierna: het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan), goedgekeurd op 25 maart 2010, meer bepaald in een zone voor gemengd woongebied (artikel 1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 november 2017 tot en met 17 december 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 februari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorschriften bevat die de aandachtspunten en criteria behandelen die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Gezien de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan, wordt volgend afwijkingsvoorstel geformuleerd

Stedenbouwkundige voorschriften RUP Langs de Vaart — artikel 1 'gemengd woongebied'.	Voorstel tot afwijking van de voorschriften
<i>Plaatsing van de hoofdgebouwen:</i> <i>Bouwdiepte</i> <i>Gelijkvloers max 20 m</i> <i>Eerste verdieping max 15 m</i> <i>Tweede verdieping max 12 m</i> <i>Voor zover een tuinzone van minstens 10 m diepte behouden blijft</i>	<i>Plaatsing van de hoofdgebouwen:</i> <i>Bouwdiepte</i> <i>Gelijkvloers max 20 m, plaatselijk kan deze spievormig opgetrokken worden tot 21,52 m</i> <i>Eerste verdieping max 15 m, plaatselijk kan deze spievormig opgetrokken worden tot 17,22 m</i> <i>Tweede verdieping max 12 m, plaatselijk kan deze spievormig opgetrokken worden tot 13,72 m</i> <i>Voor zover een tuinzone van minstens 5 m diepte behouden blijft voor het gelijkvloers en 8 m diepte voor verdieping 1 en 10 m voor Dakterrassen worden voorzien op het dakvlak van het lager gelegen niveau</i>
<i>Voorkomen van de gebouwen:</i> <i>Dakvorm hellend dak voor het hoofdvolume De maximale dakhelling bedraagt 50°</i>	<i>Voorkomen van de gebouwen:</i> <i>Dakvorm hellend dak voor het hoofdvolume De maximale dakhelling bedraagt 50°</i> <i>Er kan ook met een plat dak gewerkt worden, in dit geval kan de kroonlijsthoogte 25 cm verhoogd worden ten opzichte van de toegelaten kroonlijsthoogte van 9 m</i>

De afwijking ten aanzien van de toegelaten bouwdieptes inclusief de voorziene dakterrassen dient met de nodige omzichtigheid te worden benaderd Het perceel heeft een

trapeziumvorm met aan de linkerzijde onvoldoende bouwdiepte, nl 11,50 m Aan de rechterzijde is het perceel dieper, nl 27,27 m.

Voor het gelijkvloers wordt de achterkavelafstand van 10 m uit RUP beperkt tot 5 m, de resterende ruimte wordt als tuin voorzien voor de kantoorfunctie en voor de twee appartementen.

Voor de verdieping wordt de afstand van 10 m uit de achterkavelgrens beperkt tot 8 m voor het gebouwwolume De dakterrassen voor de drie appartementen worden voorzien boven het gelijkvloers dak.

De voorgeschreven afstand van 10 m uit de achterkavelgrens is voor dit type van ondiepe percelen niet haalbaar Het is gebruikelijk dat er voor ondiepe percelen een uitzondering toegestaan wordt ifv het nog bebouwbaar houden In het ruimtelijk uitvoeringsplan is dit niet voorzien.

Een gangbare afstand van 5 m voor een gelijkvloers volume en 8 m voor de eerste verdieping kan hier voor het gebouwwolume worden gevolgd. Voor de derde bouwlaag wordt de voorgeschreven 10 m aangehouden Voor het gebouwwolume zou deze afstand aanvaardbaar zijn.

Er werd echter bovenop het dakvlak van het lager niveau een dakterras voorzien waardoor dakterrassen voorzien worden tot 5 m van de achterkavelgrens voor niveau +1 en tot 8 m voor niveau +2. Deze dakterrassen worden over de volledige lengte van het gebouw voorzien en hebben een impact op de naastliggende woonkavels. Anderzijds is het belangrijk dat voor meergezinswoningen voldoende kwalitatieve terrasruimte wordt voorzien

Om de impact naar privacy en inkijk op de rechts aanpalende eigendommen door het dakterras op niveau +2 (op het dak van niveau +1) te beperken wordt deze oppervlakte ingeperkt Door de bouwheer wordt bevestigd in een engagement dat zij het terras op niveau +2 aan de rechterzijde (zowel aan de voorzijde als achterzijde) inperken waarbij het platte dak ter hoogte van de slaapkamers niet als dakterras ingericht wordt Enkel een onderhoudsaanleg (grint of keien) wordt voorzien, fysiek gescheiden van het terras Bovendien wordt bevestigd een zichtschermdak te voorzien voor het dakterras achteraan op niveau +1 in rechterzijgevel van het gebouwwolume

Hierdoor wordt een consensus bereikt in afstand van het dakterras tot de aanpalende eigendommen, deze wordt minstens op een afstand van 8 m van de perceelsgrenzen met aanpalende woningen voorzien Het terras bovenop het gelijkvloers wordt aan de zijde van de zijtuinstrook afgeschermd met een zichtschermdak.

De afwijking van de dakvorm steunt op het beperken van het gebouw gabariet tot een functioneel volume De voorschriften van artikel 1 zijn bedoeld voor de rijbebouwing van de Poperingseweg Dit perceel valt binnen deze zone, doch kan niet aansluiten op de rijbebouwing van de Poperingseweg In die zin is het volume vrijstaand en wordt het beschermd volume beperkt tot een plat dak De voorschriften beschrijven een toegelaten volume van drie bouwlagen met een hellend dak, in deze wordt een volume van 3 bouwlagen met plat dak voorzien De derde bouwlaag wordt met een recule ten opzichte van de voorgevel, linkerzijgevel en achtergevel voorzien Om een dakpakket van een plat dak uit te bouwen is een hogere kroonlijsthoogte nodig ten opzichte van een volume met hellend dak Deze kroonlijst wordt verhoogd met 25 cm ten opzichte van de 9 m die in het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt beschreven Het voorzien van dit gabariet brengt met zich mee dat er geen topgevel boven de hoogte van 9 m uitsteekt langs weerszijden van het volume

In die zin is het afwijkingsvoorstel van de dakvorm met lichte verhoging van de toegelaten kroonlijsthoogte aanvaardbaar en brengt deze geen afbreuk toe aan de beoogde ordening middels het ruimtelijk uitvoeringsplan.

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 14 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2018 om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk RUP “Langs de Vaart” (goedgekeurd dd. 25.03.2010). De aanvraag is gelegen in een zone voor gemengd woongebied (artikel 1). De bepalingen van het gemeentelijk RUP zijn van toepassing en de aanvraag wijkt er van af.

...

De afwijking m.b.t. de bouwdiepte en de diepte van de tuinzone is aanvaardbaar rekening houdende met de specifieke vorm van het perceel. De plaats van de aanvraag is breed, maar heeft een beperktere diepte (variërend van 11,5 tot 26,35 m). De voorgeschreven bouwdiepte wordt slechts plaatselijk overschreden (globaal gezien wordt de bouwdiepte wel gerespecteerd).

Met betrekking tot de diepte van de tuinzone wordt in de voorschriften een uitzondering voorzien voor bestaande ondiepe percelen met een perceelsdiepte van minder dan 25 m. Globaal gezien is er sprake van een perceel dat minder diep is dan 25 m. Slechts plaatselijk bedraagt de perceelsdiepte meer (tot 26,35 m).

De aanvraag voorziet 3 bouwlagen met een plat dak waarvan de derde bouwlaag teruggetrokken voorzien wordt. Het RUP maakt het mogelijk dat er 3 volwaardige bouwlagen voorzien worden (kroonlijsthoogte 9 m) + een hellend dak.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6,15 m. De teruggetrokken dakverdieping met plat dak (met hoogte 9,25 m) past binnen het gabarit van een hellend dak met dakhelling 50°. De impact van het voorgestelde gabariet is bijgevolg niet groter dan de impact van het voorgeschreven gabariet.

De aanvraag kan niet volledig getoetst worden aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP inzake de perceelsafsluitingen. Op het inplantingsplan wordt niets vermeld m.b.t. de afsluitingen ter hoogte van de parkeerplaatsen. Dit moet nog verder verduidelijkt worden. Ook in de engagementsverklaring van de aanvrager wordt geen duidelijkheid gegeven inzake de gekozen afsluitingen. In de engagementsverklaring wordt enkel het volgende aangehaald: Op eigen kosten een volledig nieuwe afsluiting te voorzien met de aangrenzende percelen.

In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt aangehaald dat de voorbouwlijn zich op de rooilijn bevindt tenzij er een voortuinstrook is op de aanpalende percelen. In dit geval wordt de voorbouwlijn gekozen i.f.v. een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin. De meergezinswoning wordt ingeplant op de rooilijn.

Omdat het gebouw ingeplant wordt aan de rechterkant van het perceel, wordt geopteerd om de voorbouwlijn te laten samenvallen met de rooilijn, cf. de linkerzijgevel van de woning t.h.v. de Poperingseweg 1.

In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt aangehaald dat de bebouwing aaneengesloten is tenzij de huidige bebouwing een andere bebouwingswijze beantwoordt. Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd.

De aanvraag voorziet open bebouwing. Dit is aangewezen aangezien er geen aanbouw mogelijk is op de plaats van de aanvraag (er zijn geen wachtgevels aanwezig). Links van de plaats van de aanvraag (Tulpenlaan 61) bevindt er zich een vrijstaande eengezinswoning. Rechts paalt de plaats van de aanvraag aan de achtertuinen van de woningen gelegen langs de Poperingseweg.

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing. De aanvraag voldoet echter niet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening.

Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18 cm zowel binnen als buiten minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Het niveauverschil binnen-buiten ter hoogte van de inkomdeur bedraagt 10 cm en er wordt geen helling voorzien.

Bijgevolg ontstaat er momenteel een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en een kantoorruimte op het gelijkvloers. De meergezinswoning bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak, waarbij de derde bouwlaag teruggetrokken wordt voorzien. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,15 m en de hoogte van de teruggetrokken bouwlaag bedraagt 9,25 m. De meergezinswoning wordt ingeplant op de rooilijn en op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens rechts. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 5,08 m.

In de aanvraag worden 7 parkeerplaatsen in open lucht voorzien.

Beroepers (de eigenaars en bewoners van de woning gelegen op het aanpalend perceel met als adres Poperingseweg 1) zijn van mening dat hun privacy geschaad zal worden door het project. Dit wordt niet bijgetreden.

Ter hoogte van de rechter zijgevel (die gericht is naar de achtertuin van beroepers toe) worden de gevelopeningen beperkt. Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping worden er 4 smalle ramen voorzien. Op de tweede verdieping worden er geen raamopeningen voorzien in de rechter zijgevel. De leefruimte van appartement 1.3., dat gelegen is op de eerste verdieping, is hoofdzakelijk gericht naar de straatzijde.

Naar aanleiding van het bezwaar dat ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek werden er nog bijkomende aanpassingen voorzien aan de aanvraag. Ter hoogte van het terras aan de achterzijde van appartement 1.3., wordt er een zichtscherm in lijn met de rechterzijgevel geplaatst in opale beglazing (boven ooghoogte) i.p.v. een open balustrade. Dit werd ook als voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. Het achterliggend terras op de tweede verdieping (horende bij appartement 2.1.) wordt ingekort zodat een afstand van minstens 8 m van de rechterperceelsgrens wordt gerespecteerd. Enkel een aanleg voor het onderhoud in grint of keien wordt toegelaten. Ook dit werd als voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

Mits het naleven van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden er voldoende garanties geboden zodat de aanvraag geen onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden tot gevolg zal hebben.

Beroepers zijn ook van mening dat de aanvraag een drastische vermindering van zonlicht inval tot gevolg zal hebben in de tuin en op het terras. Ook dit bezwaar wordt niet bijgetreden.

Door de aanvragers werd er een schaduwstudie opgemaakt waaruit blijkt dat de impact door schaduwwerking aanvaardbaar blijft.

De impact is het grootst tijdens de winterperiode (in de voormiddag en middag).

In de maanden oktober en februari kan er ongeveer 1 uur per dag schaduw vallen op het terras en de achtergevel van de buurwoning. Van november tot december kan er in de voormiddag schaduwvorming optreden. In de namiddag is er geen schaduwvorming die veroorzaakt wordt door de nieuwbouw op het terras en de achtergevel van de buurwoning.

Bijkomend dient ook opgemerkt te worden dat de impact van het voorgestelde gabariet niet groter is dan de impact van het voorgeschreven gabariet van het gemeentelijk RUP.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. Voor de 6 appartementen en de kantoorruimte worden er in totaal 7 parkeerplaatsen voorzien. Dit is trouwens volledig conform met de parkeernorm van het gemeentelijk RUP waarin voorgeschreven wordt dat er minstens één parkeerplaats ingericht moet worden per woongelegenheid.

Wat wel een probleem vormt is het feit dat de parkeerplaatsen worden opgericht tot tegen de perceelsgrenzen. Dit is niet wenselijk vanuit de goede ruimtelijke ordening. De parkeerplaatsen grenzen aan de aanpalende tuinen van eengezinswoningen. Het is dan ook aangewezen dat er wat meer afstand gehouden wordt t.o.v. de perceelsgrenzen, zodat de parkeerplaatsen afgescheiden kunnen worden van de tuinen d.m.v. bijvoorbeeld een haag.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

...

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

..."

Na de hoorzitting van 22 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juni 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

De afwijking m.b.t. de bouwdiepte en de diepte van de tuinzone is aanvaardbaar rekening houdende met de specifieke vorm van het perceel. De plaats van de aanvraag is breed, maar heeft een beperktere diepte (variërend van 11,5 tot 26,35 m). De voorgeschreven bouwdiepte wordt slechts plaatselijk overschreden (globaal gezien wordt de bouwdiepte wel gerespecteerd).

Met betrekking tot de diepte van de tuinzone wordt in de voorschriften een uitzondering voorzien voor bestaande ondiepe percelen met een perceelsdiepte van minder dan 25 m. Globaal gezien is er sprake van een perceel dat minder diep is dan 25 m. Slechts plaatselijk bedraagt de perceelsdiepte meer (tot 26,35 m).

De aanvraag voorziet 3 bouwlagen met een plat dak waarvan de derde bouwlaag teruggetrokken voorzien wordt. Het RUP maakt het mogelijk dat er 3 volwaardige bouwlagen voorzien worden (kroonlijsthoogte 9 m) + een hellend dak.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6,15 m. De teruggetrokken dakverdieping met plat dak (met hoogte 9,25 m) past binnen het gabarit van een hellend dak met dakhelling 50°. De impact van het voorgestelde gabariet is bijgevolg niet groter dan de impact van het voorgeschreven gabariet.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had vastgesteld dat het inplantingsplan niet duidelijk was omtrent de perceelsafsluitingen zodat niet kon nagegaan worden of dit conform het RUP was. Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager een verduidelijkend plan waaruit blijkt dat de afsluitingen conform het RUP zijn. Er wordt een streekeigen haag voorzien langs de zijperceelsgrenzen en langs de achterperceelsgrens. Ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt gewerkt met een betonplaat en draad en palen begroeid met klimop. De afsluitingen zijn maximaal 2m zodat alles conform de voorschriften van het RUP is.

In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt aangehaald dat de voorbouwlijn zich op de rooilijn bevindt tenzij er een voortuinstrook is op de aanpalende percelen. In dit geval wordt de voorbouwlijn gekozen i.f.v. een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin. De meergezinswoning wordt ingeplant op de rooilijn.

Omdat het gebouw ingeplant wordt aan de rechterkant van het perceel, wordt geopteerd om de voorbouwlijn te laten samenvallen met de rooilijn, cf. de linkerzijgevel van de woning t.h.v. de Poperingseweg 1.

In de voorschriften van het gemeentelijk RUP wordt aangehaald dat de bebouwing aaneengesloten is tenzij de huidige bebouwing een andere bebouwingswijze beantwoordt. Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd.

De aanvraag voorziet open bebouwing. Dit is aangewezen aangezien er geen aanbouw mogelijk is op de plaats van de aanvraag (er zijn geen wachtgevels aanwezig). Links van de plaats van de aanvraag (Tulpenlaan 61) bevindt er zich een vrijstaande eengezinswoning. Rechts paalt de plaats van de aanvraag aan de achtertuinen van de woningen gelegen langs de Poperingseweg.

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing. De aanvraag voldoet echter niet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening.

Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18 cm zowel binnen als buiten minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Het niveauverschil binnen-buiten ter hoogte van de inkomdeur bedraagt 10 cm en er wordt geen helling voorzien.

De aanvrager laat weten dat dit een vergissing is geweest en dat dit bij de doorsnede wel juist staat. Om alle misverstanden te vermijden, bezorgt de aanvrager een verduidelijking waarbij er een verschil van 2cm staat getekend. Dit kan zeker gerespecteerd worden aangezien het voetpad nog moet aangelegd worden.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en een kantoorruimte op het gelijkvloers. De meergezinswoning bestaat uit 3 bouwlagen met

een plat dak, waarbij de derde bouwlaag teruggetrokken wordt voorzien. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,15 m en de hoogte van de teruggetrokken bouwlaag bedraagt 9,25 m. De meergezinswoning wordt ingeplant op de rooilijn en op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens rechts. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 5,08 m.

In de aanvraag worden 7 parkeerplaatsen in open lucht voorzien.

Beroepers (de eigenaars en bewoners van de woning gelegen op het aanpalend perceel met als adres Poperingseweg 1) zijn van mening dat hun privacy geschaad zal worden door het project. Dit wordt niet bijgetreden. In de eerste plaats omdat er een ruime afstand (bijna 30m) tussen de woning en het aangevraagde is.

Ter hoogte van de rechter zijgevel (die gericht is naar de achtertuin van beroepers toe) worden de gevelopeningen beperkt. Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping worden er 4 smalle ramen voorzien. Op de tweede verdieping worden er geen raamopeningen voorzien in de rechter zijgevel. De leefruimte van appartement 1.3., dat gelegen is op de eerste verdieping, is hoofdzakelijk gericht naar de straatzijde.

Naar aanleiding van het bezwaar dat ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek werden er nog bijkomende aanpassingen voorzien aan de aanvraag. Ter hoogte van het terras aan de achterzijde van appartement 1.3., wordt er een zichtscherm in lijn met de rechterzijgevel geplaatst in opale beglazing (boven ooghoogte) i.p.v. een open balustrade. Dit werd ook als voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. Het achterliggend terras op de tweede verdieping (horende bij appartement 2.1.) wordt ingekort zodat een afstand van minstens 8 m van de rechterperceelsgrens wordt gerespecteerd. Enkel een aanleg voor het onderhoud in grint of keien wordt toegelaten. Ook dit werd als voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. Mits het naleven van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden er voldoende garanties geboden zodat de aanvraag geen onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden tot gevolg zal hebben.

Beroepers zijn ook van mening dat de aanvraag een drastische vermindering van zonlicht inval tot gevolg zal hebben in de tuin en op het terras. Ook dit bezwaar wordt niet bijgetreden.

Door de aanvragers werd er een schaduwstudie opgemaakt waaruit blijkt dat de impact door schaduwwerking aanvaardbaar blijft.

De impact is het grootst tijdens de winterperiode (in de voormiddag en middag).

In de maanden oktober en februari kan er ongeveer 1 uur per dag schaduw vallen op het terras en de achtergevel van de buurwoning. Van november tot december kan er in de voormiddag schaduwvorming optreden. In de namiddag is er geen schaduwvorming die veroorzaakt wordt door de nieuwbouw op het terras en de achtergevel van de buurwoning.

Op de hoorzitting merken de beroepsindieners op dat hun tuin wel veel meer in de schaduw zal komen te liggen. Tijdens de zomermaanden zal dit nihil zijn aangezien er reeds een grote boom aanwezig is op het perceel die reeds voor veel schaduw zorgt. Bovendien bevindt de meergezinswoning zich op volgende afstand van de perceelsgrens zodat in de zomermaanden de tuin onmogelijk volledig in de schaduw zal liggen. Ook in de wintermaanden zal dit niet voor onaanvaardbare hinder zorgen aangezien men in de wintermaanden per definitie minder gebruik maakt van de tuin. De meergezinswoning zal uiteraard voor meer schaduw zorgen, aangezien er nu niets op de plaats van de aanvraag staat. Dit betekent echter niet dat de vergunning moet geweigerd worden. Zoals gesteld wordt er voldoende afstand bewaard en is de hinder niet onaanvaardbaar.

Bijkomend dient ook opgemerkt te worden dat de impact van het voorgestelde gabariet niet groter is dan de impact van het voorgeschreven gabariet van het gemeentelijk RUP.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. Voor de 6 appartementen en de kantoorruimte worden er in totaal 7 parkeerplaatsen voorzien. Dit is trouwens volledig conform met de parkeernorm van het gemeentelijk RUP waarin voorgeschreven wordt dat er minstens één parkeerplaats ingericht moet worden per woongelegenhed.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had wel een opmerking gemaakt omtrent het inplanten van de parkeerplaatsen tot tegen de perceelsgrens. De aanpalende buur heeft hier echter geen problemen mee en de afsluiting bestaat uit een streekeigen haag van 2m hoog. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had zelf voorgesteld om de parkeerplaatsen verder in te planten zodat er ruimte ontstaat voor een haag. Aangezien dit voorzien is, veroorzaakt de aanvraag ook geen onaanvaardbare hinder naar de omwonenden toe.

Op de hoorzitting wordt gesteld dat de parkeerplaatsen beter ondergronds kunnen voorzien worden zodat de meergezinswoning verder kan ingeplant worden waardoor de inijk en schaduw verminderd wordt. Dit zou een kleine verbetering zijn voor de beroepsindieners maar uiteraard moet rekening gehouden worden met de volledige omgeving. De meergezinswoning is ingeplant in het midden tussen de beide aanpalende woningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren als volgt de schending aan van artikel 18 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (hierna: Toegankelijkheidsverordening), het voorzichtigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht:

“ ...

10.

Krachtens artikel 18 van de Toegankelijkheidsverordening dienen niveauverschillen van meer dan 18cm overbrugd te worden met een helling.

De beoogde aanvraag voorziet daarin niet.

11.

Deze strijdigheid met de Toegankelijkheidsverordening werd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna, PSA) aangekaart in het verslag is één van de redenen waarom de PSA adviseert de aanvraag af te wijzen.

Het is vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat zo de Deputatie een beslissing wijst die ingaat tegen het advies van de PSA, de motiveringsverplichting (zie o.a. de Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen) veronderstelt dat bijkomende aandacht wordt besteed aan de motivering van deze afwijking (zie o.a. RvVb/A/1617/0535 d.d. 7 februari 2017).

De bestreden beslissing gaat evenwel niet in op deze strijdigheid met artikel 18 van de Toegankelijkheidsverordening. De bestreden beslissing betwist de schending niet doch motiveert op geen enkele wijze waarom zulks niet problematisch zou zijn en de aanvraag alsnog moet ingewilligd worden. Er wordt gewezen op een “vergissing” doch zulks blijkt nergens uit.

12.

De bestreden beslissing houdt aldus niet enkel een schending in van artikel 18 van de Toegankelijkheidsverordening doch eveneens de op de verweerster rustende motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Het is immers aan verweerster om minutieus een aanvraag te onderzoeken op strijdigheden met de vigerende regelgeving. Wanneer zij wordt gewezen op een dergelijke onverenigbaarheid, gebiedt het zorgvuldigheidsbeginsel haar om de aanvraag af te wijzen, minstens voorwaarden op te leggen of te motiveren waarom geen sprake is van een onverenigbaarheid.

“ ...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Artikel 18, lid 1 Toegankelijkheidsverordening bepaalt:

“Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.”

De PSA heeft in haar verslag medegedeeld dat het aangevraagde niet voldeed aan de hierboven geciteerde bepaling uit de Toegankelijkheidsverordening (zie stuk 4). Hiermee geconfronteerd zijnde heeft de aanvrager aan verwerende partij de nodige toelichting gegeven, waaruit geconcludeerd werd dat één en ander terug te brengen was tot een vergissing. In de bestreden beslissing wordt is deze toelichting als volgt opgenomen:

“De aanvrager laat weten dat dit een vergissing is geweest en dat dit bij de doorsnede wel juist staat. Om alle misverstanden te vermijden, bezorgt de aanvrager een verduidelijking waarbij een verschil van 2 cm staat getekend. Dit kan zeker gerespecteerd worden aangezien het voetpad nog moet aangelegd worden.” (zie stuk 7)

Anders dan dat verzoekende partijen in het verzoekschrift laten uitschijnen heeft verwerende partij geenszins zonder enige motivering zomaar het bestaan van een “vergissing” aangenomen. De verduidelijking op de hoorzitting werden opgenomen in ingediende aangepaste bouwplannen (zie stuk 5), die voorts als voorwaarde werd opgelegd in de bestreden beslissing (zie stukken 6 en 7).

Er ligt geen schending voor van artikel 18 Toegankelijkheidsverordening, zodat de ingeroepen medegaande schending van het voorzichtigheidsbeginsel en de motiveringsplicht evenmin gegrond is.

...

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende:

“ ...

Het eerste middel mist feitelijke grondslag.

Verzoekers lezen de bestreden beslissing verkeerd waar zij voorhouden dat er geen motivering voorhanden zou zijn waarom in deze werd afgeweken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarbij moet worden vastgesteld wat er net werd geheeld in het PSA-verslag. Met betrekking tot de gewestelijke toegankelijkheidsverordening werd het volgende vastgesteld (stuk 4):

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing. De aanvraag voldoet echter niet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening.

Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18 cm zowel binnen als buiten minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Het niveauverschil binnen-buiten ter hoogte van de inkomdeur bedraagt 10 cm en er wordt geen helling voorzien.

Bijgevolg ontstaat er momenteel een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.'

Verwerende partij heeft deze problematiek ontmoet en stelde dienaangaande het volgende vast:

`Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18 cm zowel binnen als buiten minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Het niveauverschil binnen-buiten ter hoogte van de inkomdeur bedraagt 10 cm en er wordt geen helling voorzien.

De aanvrager laat weten dat dit een vergissing is geweest en dat dit bij de doorsnede wel juist staat. Om alle misverstanden te vermijden, bezorgt de aanvrager een verduidelijking waarbij er een verschil van 2cm staat getekend. Dit kan zeker gerespecteerd worden aangezien het voetpad nog moet aangelegd worden.'

[eigen aanduiding]

Inderdaad moet worden opgemerkt dat de initieel ingediende plannen doen vermoeden dat er wat dit betreft een bepaalde problematiek bestond. Een en ander vindt evenwel zijn oorzaak in het feit dat er op vandaag nog geen stoep aanwezig is, waardoor het niet evident is om de afmetingen juist te lezen.

...

Uit de verduidelijkende plannen blijkt echter genoegzaam dat er inderdaad sprake is een van misverstand, nu de juiste afmetingen bleken uit de plannen met doorsnede en dit ook bleek uit het ingediende aanvraagdossier zelf. Een en ander wordt - in antwoord op het gerezen misverstand uit het verslag van de PSA - woordelijk aangegeven en in die zin ook bevestigd.

Tussenkomen de partij heeft elke discussie in de kiem willen smoren door alsnog het gerezen misverstand recht te zetten aan de hand van een verduidelikend plan waarop bovendien valt te zien dat geen van de afmetingen wordt gewijzigd. Verzoekers betwisten dit ook niet. Zij poneren enkel maar dat er geen motivering voorligt in repliek op het gerezen misverstand uit het PSA-verslag. Dit is uiteraard fout en kan geenszins aanleiding geven tot een vermeende onwettigheid van de bestreden beslissing.

Verwerende partij heeft wel degelijk het standpunt van de PSA ontmoet en heeft omstandig aangegeven waarom dit in de bestreden beslissing niet kan gevolgd worden.

9. Besluit.

Verzoekers lezen de beslissing natuurlijk zoals zij zelf willen, maar een bestaande motivering kan evident niet voor onbestaande worden gehouden. Minstens tonen verzoekers niet aan dat het standpunt uit de bestreden beslissing dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de niveauverschillen uit de gewestelijke toegankelijkheidsverordening kennelijk onzorgvuldig of foutief is en falen zij hierbij in alle geval in hun bewijslast .

...

4.

De verzoekende partijen hernemen het betoog uit het verzoekschrift en voegen nog toe:

“ ...

16.

De tussenkomen de partij beweert dat dit een vergissing betreft en dat een correct plan werd ingediend. Verzoekers mochten dat plan niet ontvangen. Datzelfde plan maakte geen deel uit van het dossier welke ter inzage lag bij het openbaar onderzoek, noch werd datzelfde plan bestudeerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar/omgevingsambtenaar.

Er is derhalve geen enkele controle geweest van dit plan en de mate waarin het correct kan zijn. Meer nog, verweerster is niet bevoegd om onvolledige of incorrecte aanvragen te corrigeren. De aanvraag diende te worden afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de bestreden beslissing in strijd is met de Toegankelijkheidsverordening, dat dit ook zo door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd vastgesteld en dat de bestreden beslissing dit punt onvoldoende ontmoet en weerlegt.

2.

In zijn verslag van 15 mei 2018 stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende vast:

“ ...

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing. De aanvraag voldoet echter niet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening.

Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18 cm zowel binnen als buiten minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Het niveauverschil binnen-buiten ter hoogte van de inkomdeur bedraagt 10 cm en er wordt geen helling voorzien.

Bijgevolg ontstaat er momenteel een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

...”

De verwerende partij overweegt in dat verband in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18 cm zowel binnen als buiten minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Het niveauverschil binnen-buiten ter hoogte van de inkomdeur bedraagt 10 cm en er wordt geen helling voorzien.

De aanvrager laat weten dat dit een vergissing is geweest en dat dit bij de doorsnede wel juist staat. Om alle misverstanden te vermijden, bezorgt de aanvrager een verduidelijking waarbij er een verschil van 2cm staat getekend. Dit kan zeker gerespecteerd worden aangezien het voetpad nog moet aangelegd worden.

...”

2.1.

Uit deze motivering blijkt vooreerst dat de vermelding van een niveauverschil van 10 cm een vergissing is en dat het verschil in werkelijkheid 2 cm bedraagt, zoals ook correct staat vermeld op de doorsnede. De verzoekende partijen betwisten deze vaststellingen niet.

Evenmin betwist is het feit dat de tussenkomende partij naar aanleiding daarvan een verduidelijkend plan heeft bijgebracht waarop geen van de afmetingen worden gewijzigd en het niveauverschil met het voetpad 2 cm bedraagt.

In de mate dat dit verduidelijkend plan uitdrukkelijk deel uitmaakt van de vergunde plannen, tonen de verzoekende partijen niet aan dat er een strijdigheid voorligt met de Toegankelijkheidsverordening.

2.2.

Voorts voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij onvoldoende motiveert waarom wordt afgeweken van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de conformiteit met de Toegankelijkheidsverordening.

De Raad stelt evenwel vast dat in de motivering van de bestreden beslissing wordt verwezen naar de vergissing inzake de vermelding van het betrokken niveauverschil, en de correcte vermelding op het doorsnede plan. Vervolgens wordt tevens verwezen naar de verduidelijkende plannen die

werden bijgebracht met correcte vermelding van het niveauverschil van 2 cm. Derhalve vermeldt de bestreden beslissing afdoende de motieven op grond waarvan de verwerende partij, in weerwil van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de conclusie komt dat de aanvraag verenigbaar is met de Toegankelijkheidsverordening.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren vervolgens als volgt de schending aan van artikel 1 “e.v.” van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Langs de Vaart’ en van het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

13.

Krachtens het RUP Langs de Vaart dienen de perceelafsluitingen aan bepaalde voorwaarden te voldoen. De aanvraag is onvolledig nu niet wordt uitgewerkt welke de perceelafsluitingen zullen zijn en aldus niet kan nagegaan worden in hoeverre de aanvraag verenigbaar is met het RUP.

De PSA voorziet in het verslag uitdrukkelijk dat dienaangaande verduidelijking moet komen. De bestreden beslissing meldt vervolgens dat de aanvrager een bijkomend plan heeft ingediend waaruit moet blijken dat het RUP wordt nageleefd. Dat bijkomend plan werd evenwel niet aan de aanvraag gehecht, noch als voorwaarde opgelegd zodat de opmerking van de PSA aldus niet werd opgevolgd.

14.

Het is niet aan een Deputatie om een onvolledige aanvraag aan te vullen. Een dergelijke aanvraag moet afgewezen worden. Meer nog, indien men alsnog een aanvulling van de aanvraag aanvaardt, dient zulks ook effectief te worden opgenomen als voorwaarde. Ook dat laat de bestreden beslissing na waardoor het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden.

15.

Het RUP voorziet daarnaast maximale bouwdieptes. De bestreden beslissing erkent dat deze maximale bouwdieptes worden overschreden doch willigt de aanvraag nog steeds in. De afwijking wordt op geen enkele wijze gemotiveerd, behoudens dan door te wijzen op het feit dat de maximale bouwdiepte niet over de volledige lengte wordt overschreden. Enige andere motivering ontbreekt. Het spreekt voor zich dat het vastleggen van maximale bouwdieptes geen enkel nut dient indien men ervan kan afwijken zonder enige gegronde reden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst houden verzoekende partijen voor dat de bestrede beslissing niet verenigbaar is met het GRUP inzake de voorzien perceelsafsluitingen.

De PSA heeft in haar verslag laten gelden dat terzake de perceelsafsluitingen “verdere verduidelijking” diende aangeleverd te worden door de aanvrager (zie stuk 4). De aanvrager heeft vervolgens op de hoorzitting toegelicht dat de perceelsafsluiting voldoet aan de bepalingen van het GRUP, met name het betreft draad met haag (zie stuk 5). Vervolgens heeft de aanvrager de voorziene perceelsafsluiting opgenomen in ingediende aangepaste bouwplannen, die voorts als voorwaarde werd opgelegd in de bestreden beslissing (zie stukken 6 en 7).

Het GRUP wordt in die mate niet geschonden, evenmin ligt enig schending van het zorgvuldigheidsbeginsel voor.

In voorgaande mate is onderhavig middelenonderdeel dan ook ongegrond.

3.2

Vervolgens laten verzoekende partijen gelden dat verwerende partij de afwijkingen op de in het GRUP vastgelegde maximale bouwdieptes niet zou motiveren.

Het middelenonderdeel mist in dit opzicht feitelijke grondslag.

De bestreden beslissing (zie stuk 7) volgt ten aanzien van de afwijkingen op de maximale bouwdieptes integraal het verslag van de PSA (zie stuk 4), en motiveert aldus op volgende wijze deze afwijkingen afdoende naar recht:

“De afwijking m.b.t. de bouwdiepte en de diepte van de tuinzone is aanvaardbaar rekening houdende met de specifieke vorm van het perceel. De plaats van de aanvraag is breed, maar heeft een beperktere diepte (variërend van 11,5 tot 26,35 m). De voorgeschreven bouwdiepte wordt slechts plaatselijke overschreden (globaal gezien wordt de bouwdiepte wel gerespecteerd). Met betrekking tot de diepte van de tuinzone wordt in de voorschriften een uitzondering voorzien voor bestaande ondiepe percelen met een perceelsdiepte van minder dan 25 m. Globaal gezien is er sprake van een perceel dat minder diep is dan 25 m. Slechts plaatselijk bedraagt de perceelsdiepte meer (tot 26,35 m)”

In het verzoekschrift wordt door verzoekende partijen geen enkel argument aangereikt waaruit zou moeten blijken dat de hierboven weergegeven motivering uit de bestreden beslissing onjuist is. Er wordt gewoon boudweg geponeerd dat de betreffende afwijkingen op het GRUP niet worden gemotiveerd, terwijl zulks wel het geval is. Verzoekende partijen hebben in deze mate geen belang bij onderhavig middelenonderdeel.

Het GRUP wordt aldus evenmin geschonden; derhalve ligt ook geen schending voor van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In voorgaande mate is onderhavig middelenonderdeel deels onontvankelijk, deels ongegrond. Minstens is het onderhavig middelenonderdeel in die mate ongegrond.

3.3

Het tweede middelenonderdeel is deels onontvankelijk, deels ongegrond. Minstens is het tweede middelenonderdeel als ongegrond af te wijzen.

...

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende:

“ ...

Eerste middelonderdeel

11 *Eerst dit.*

Belangrijk is dat verzoekers niet viseren dat er plannen werden gevoegd bij de deputatie en beweren zij niet dat er sprake zou zijn van een niet toegelaten planaanpassing Zij lijken enkel te willen viseren dat zij geen garantie hebben op de uitvoering van de plannen na hoorzitting, nu deze niet 'als voorwaarde' werden opgelegd

12 *Het plan met aanduiding afsluiting werd wel degelijk als verplichtend opgelegd.*

Verzoekers missen feitelijke grondslag. In het PSA-verslag werd met betrekking tot perceelsafsluitingen het volgende vastgesteld (stuk 4)

De aanvraag kan niet volledig getoetst worden aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP inzake de perceelsafsluitingen Op het inplantingsplan wordt niets vermeld m.b L de afsluitingen ter hoogte van de parkeerplaatsen Dit moet nog verder verduidelijkt worden

Ook in de engagementsverklaring van de aanvrager wordt geen duidelijkheid gegeven inzake de gekozen afsluitingen. In de engagementsverklaring wordt enkel het volgende aangehaald. Op eigen kosten een volledig nieuwe afsluiting te voorzien met de aangrenzende percelen '

Naar aanleiding van de hoorzitting werd deze onduidelijkheid door tussenkomende partij weggewerkt aan de hand van een verduidelijkend plan (stuk 6) Hierover werd in de bestreden beslissing het volgende overwogen:

'De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had vastgesteld dat het inplantingsplan niet duidelijk was omtrent de perceelsafsluitingen zodat niet kon nagegaan worden of dit conform het RUP was Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager een verduidelijkend plan waaruit blijkt dat de afsluitingen conform het RUP zijn. Er wordt een streekeigen haag voorzien langs de zijperceelsgrenzen en langs de achterperceelsgrens Ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt gewerkt met een betonplaat en draad en palen begroeid met klimop, De afsluitingen zijn maximaal 2m zodat alles conform de voorschriften van het RUP is '

[eigen aanduiding]

Verzoekers betwisten niet dat deze onduidelijkheid werd opgeklaard maar poneren dat het niet aan de deputatie is om een vermeende onvolledige aanvraag aan te vullen Als zulks al het geval is, dient dit in ieder geval te worden opgelegd als een vergunningsvoorwaarde

Verzoekers missen feitelijke grondslag Verwerende partij heeft de voorgehouden onvolledigheid helemaal niet zelf aangevuld, de door de PSA vastgestelde onduidelijkheid werd weggewerkt door tussenkomende partij door het overmaken van een verduidelijkend plan

Daarbij moet ook onmiddellijk worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleent 'volgens ingediende plannen en verduidelijkend inplantingsplan' Dit verduidelijkend plan (stuk 6) werd met andere woorden verplichtend gesteld nu de vergunning werd afgeleverd conform dit plan

Zodus valt werkelijk niet in te zien op welke wijze verwerende partij onzorgvuldig zou zijn te werk gegaan Minstens slagen verzoekers er niet in zulks aan te tonen

Ten overvloede kan ook niet worden ingezien welk belang verzoekers hebben bij het poneren dat een en ander niet als vergunningsvoorwaarde werd opgelegd, nu de vergunningsbeslissing werd verleend op basis van dit verduidelijkend plan

13 *Besluit.*

Verzoekers slagen er niet in aan te tonen dat de bestreden beslissing onwettig is Zij lezen de beslissing verkeerd waar zij poneren dat er geen enkele verplichting voorligt om het gewijzigd plan te volgen

Het eerste middelonderdeel van het tweede middel is ongegrond

B.2.2. Tweede middelonderdeel

14 *Eerst dit. Verzoekers poneren niet dat een beperkte afwijking niet zou kan.*

Artikel 4 4 1, §1 VCRO luidt als volgt

...

Uw Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4 4 1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Verzoekers poneren dat in deze afwijking van voorschriften niet afdoende zou zijn.

15 De bestreden beslissing vergunt een aanvraag die minimaal afwijkt van de voorschriften.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Langs de Vaart op volgende punten

...

Er is sprake van een beperkte én afdoende gemotiveerde afwijking (1).

Verzoekers poneren ongestaafd dat het voor zich spreekt dat het vastleggen van maximale bouwdieptes geen enkel nut dient, indien er van kan worden afgeweken 'zonder enige gegronde reden'.

Ter zake kan worden vastgesteld dat de afwijking van de voorschriften reeds door verzoekers werd geïllustreerd in het kader van het openbaar onderzoek. In dit verband is het interessant om ook te benadrukken dat het college van burgemeester en schepenen eveneens van oordeel was dat er te dezen wel degelijk sprake is van een beperkte en aanvaardbare afwijking van de bouwdieptes die worden opgelegd in het gemeentelijk RUP Langs de vaart. In de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leper van 19 februari 2018 werd dienaangaande het volgende overwogen (stuk 3)

...

Ook in het PSA-verslag wordt tot hetzelfde oordeel gekomen dat de afwijking van de voorschriften beperkt en aanvaardbaar zijn (stuk 4)

...

Er is sprake van een beperkte én afdoende gemotiveerde afwijking (2).

In de beslissing in eerste aanleg wordt omstandig gemotiveerd dat de beperkte afwijking van de bouwdieptes aanvaardbaar is.

Ook de PSA komt tot dit oordeel.

Hieruit dient te worden afgeleid dat de afwijkingen op zich genomen al én redelijkerwijze kunnen beschouwd worden als zijnde beperkt. In de bestreden beslissing overweegt verwerende partij als volgt:

..

Verzoekers poneren hier tegenover louter dat de afwijking niet afdoende werd gemotiveerd, 'behoudens dan door te wijzen op het feit dat de maximale bouwdiepte niet over de volledige lengte wordt overschreden.

Wat dit betreft moet worden opgemerkt dat de bestreden beslissing zich - anders dan verzoekers voorhouden - zeker niet beperkt tot de enkele vaststelling dat het beperkt

overschrijden van de bouwdiepte verantwoord wordt door het feit dat dit niet over de gehele breedte is van het perceel

De verantwoording van de beperkte afwijking wordt in deze in essentie gegeven op basis van de specifieke breedte van het gehele perceel Daarenboven wordt geoordeeld in de bestreden beslissing dat de afwijkingen slechts plaatselijk worden overschreden en in deze moeten worden beschouwd worden als minimaal Nog wordt vastgesteld dat de impact van het voorgestelde gabarit niet groter is dan de impact van het voorgeschreven gabarit van het gemeentelijk RUP.

Daargelaten het feit dat geen van deze overwegingen wordt tegengesproken door verzoekers, moet worden vastgesteld dat verzoekers de beslissing andermaal te beperkend, en dus fout lezen

Anders dan verzoekers voorhouden, wordt de afwijking van de maximale bouwdieptes hoegenaamd niet beperkt tot de stellingname dat de maximale bouwdiepte niet over de volledige lengte wordt overschreden

18 *Besluit.*

Verzoekers missen feitelijke grondslag De bestreden beslissing motiveert wel degelijk én uitvoerig dat de afwijkingen beperkt zijn en aanvaardbaar zijn Verzoekers slagen er niet in om - mede in het licht van de procedurele voorgaanden uit het aanvraagdossier - deze overwegingen te doen wankelen.

...

4.

De verzoekende partijen voegen nog toe:

“ ...

19.

De tussenkomen partij houdt voor dat verzoekers niet opwerpen dat er sprake is van een niet-toegelaten planaanpassing. Het verzoekschrift van verzoekers is nochtans duidelijk daar waar zij uitdrukkelijk opmerken dat een onvolledige aanvraag niet gaandeweg kan gecorrigeerd worden en moet afgewezen worden, niet in het minst nu het vermeende plan waarvan men spreekt geen deel uitmaakte van het ter beschikking gestelde dossier, noch werd nagezien door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar/omgevingsambtenaar.

De tussenkomen partij houdt voorts voor dat een plan met aanduiding van de voorziene afsluitingen werd gehecht aan het dossier en dat dit het vermeende “verduidelijkend inplantingsplan” is welke als voorwaarde wordt opgelegd door de bestreden beslissing. Noch verzoekers, noch de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar/omgevingsambtenaar bij de redactie van het advies/verslag hadden enige mogelijkheid om zulks te bestuderen.

20.

Het RUP voorziet daarnaast maximale bouwdieptes. De bestreden beslissing erkent dat deze maximale bouwdieptes worden overschreden doch willigt de aanvraag nog steeds in. De afwijking wordt op geen enkele wijze gemotiveerd, behoudens dan door te wijzen op het feit dat de maximale bouwdiepte niet over de volledige lengte wordt overschreden. Enige andere motivering ontbreekt. Het spreekt voor zich dat het vastleggen van maximale bouwdieptes geen enkel nut dient indien men ervan kan afwijken zonder enige gegronde reden.

21.

Tussenkomen partij houdt voor dat de bestreden beslissing afdoende werd gemotiveerd aangaande deze afwijking nu diezelfde beslissing in het bijzonder verwijst naar de

bijzondere vorm van het perceel. Het spreekt evenwel voor zich dat voorwaarden houdende maximale bouwdiepte worden opgelegd in functie en ten voordele van aanpalende percelen. De bestreden beslissing onderzoekt op geen enkele wijze de impact van deze afwijkingen op de aanpalende percelen, in het bijzonder het perceel van verzoekers zodat de bestreden beslissing een schending inhoudt van voormeld RUP en het motiveringsbeginsel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Zowel de verwerende als de tussenkomende partij onderscheiden in dit middel twee onderdelen.

In een eerste onderdeel wordt in essentie gesteld dat de aanvraag onvolledig is wat betreft de perceelsafsluitingen, dat het bijkomend plan dat de tussenkomende partij heeft ingediend niet als voorwaarde werd opgelegd in de bestreden beslissing en dat een dergelijke onvolledige aanvraag niet kan aangevuld worden door de verwerende partij. Een tweede onderdeel ontlent de verzoekende partijen in essentie aan de vaststelling dat de overschrijding van de maximale bouwdieptes zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nergens wordt gemotiveerd.

2.1.

Voor wat het eerste middelonderdeel betreft, moet worden vastgesteld dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in diens verslag van 15 mei 2018 opmerkt dat de aanvraag niet volledig getoetst kan worden aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan inzake perceelsafsluitingen in de zin dat op het inplantingsplan niets wordt vermeld met betrekking tot de afsluitingen ter hoogte van de parkeerplaatsen waaraan in het verslag wordt toegevoegd dat “dit [...] *nog verder verduidelijkt [moet] worden*”.

De verzoekende partijen betwisten niet dat naar aanleiding daarvan door de tussenkomende partij een verduidelijkend plan is bijgebracht. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij in dat verband:

“... ”

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had vastgesteld dat het inplantingsplan niet duidelijk was omtrent de perceelsafsluitingen zodat niet kon nagegaan worden of dit conform het RUP was. Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager een verduidelijkend plan waaruit blijkt dat de afsluitingen conform het RUP zijn. Er wordt een streekeigen haag voorzien langs de zijperceelsgrenzen en langs de achterperceelsgrens. Ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt gewerkt met een betonplaat en draad en palen begroeid met klimop. De afsluitingen zijn maximaal 2m zodat alles conform de voorschriften van het RUP is.

... ”

2.2.

De verzoekende partijen stellen niet – en tonen bijgevolg evenmin aan – dat het een essentiële en bijgevolg niet-toegelaten planwijziging zou betreffen. Het betreft daarentegen een verduidelijking zoals gevraagd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de zin dat op het verduidelijkend plan wordt aangegeven dat de afsluitingen conform het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden voorzien enerzijds in een streekeigen haag langs de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens en anderzijds in betonplaat met draad en palen begroeid met klimop ter hoogte van de parkeerplaatsen.

Door aldus te overwegen heeft de verwerende partij, anders dan de verzoekende partijen het zien, geen ontoelaatbare aanvulling aangebracht om een leemte in het aanvraagdossier te dichten, noch getuigt dit van een kennelijk onzorgvuldig handelen in hoofde van de verwerende partij. Aangezien uit de motivering van de bestreden beslissing, die afdoende is, blijkt dat de voorziene afsluitingen beantwoorden aan de voorschriften ter zake, diende de verwerende partij ook geen vergunningsvoorwaarde daaromtrent op te leggen.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

3.1.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, werpt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het onderdeel dat stelt dat de afwijkingen op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet worden gemotiveerd aangezien de bestreden beslissing wel degelijk een motivering in dat verband bevat.

Het oordeel of de afwijking op de voorschriften in de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd betreft echter de gegrondheid van het middelonderdeel en niet de ontvankelijkheid ervan. De exceptie van de verwerende partij kan derhalve niet worden bijgetreden.

3.2.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij hieromtrent het volgende:

“ ...

De afwijking m.b.t. de bouwdiepte en de diepte van de tuinzone is aanvaardbaar rekening houdende met de specifieke vorm van het perceel. De plaats van de aanvraag is breed, maar heeft een beperktere diepte (variërend van 11,5 tot 26,35 m). De voorgeschreven bouwdiepte wordt slechts plaatselijk overschreden (globaal gezien wordt de bouwdiepte wel gerespecteerd).

Met betrekking tot de diepte van de tuinzone wordt in de voorschriften een uitzondering voorzien voor bestaande ondiepe percelen met een perceelsdiepte van minder dan 25 m. Globaal gezien is er sprake van een perceel dat minder diep is dan 25 m. Slechts plaatselijk bedraagt de perceelsdiepte meer (tot 26,35 m).

...”

3.3.

Op basis van de gehanteerde motieven blijkt dat de verwerende partij de afwijking met betrekking tot de bouwdiepte en de diepte van de tuinzone derhalve aanvaardbaar acht gelet op de specifieke vorm van het perceel (breed maar ondiep) en het feit dat de voorgeschreven bouwdiepte slechts plaatselijk wordt overschreden terwijl globaal gezien de bouwdiepte wel wordt gerespecteerd.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden biedt de bestreden beslissing wel degelijk een afdoende en accurate motivering ter verantwoording van de afwijking op de voorgeschreven bouwdiepte. De verzoekende partijen stellen niet dat het om meer dan een beperkte afwijking gaat.

Het middel wordt in beide onderdelen verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel ten slotte voeren de verzoekende partijen als volgt de onverenigbaarheid aan met de goede ruimtelijke ordening in combinatie met het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht:

“ ...

16.

Verzoekers kaartten in hun beroepsschrift de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aan, in het bijzonder daar waar de beoogde constructie een inbreuk vormt op hun privacy, hun zonlicht wegneemt, te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn en een plat dak niet strookt met de omgeving.

De PSA kaart dan weer aan dat de voorziene parkeerplaatsen (in het bijzonder de plaats palend aan het perceel van verzoekers) te dicht bij de perceelgrens voorzien zijn.

17.

De bestreden beslissing beantwoordt deze middelen hetzij niet, hetzij middels loutere stijlformules:

- *Wat betreft het te beperkt aantal parkeerplaatsen.*

Verzoekers kaartten aan dat de parkeerdruk nu reeds hoog is. Het RUP schrijft een minimum voor dat door de aanvraag wordt gehaald doch het vereiste aantal parkeerplaatsen dient nog steeds concreet, en gelet op de plaatselijke omstandigheden te worden beoordeeld. De bestreden beslissing beantwoordt dit middel op geen enkele wijze.

Nochtans toonden verzoekers aan de hand van fotomateriaal aan dat de parkeerdruk reeds te hoog is en aldus meer plaatsen moeten voorzien worden (bijvoorbeeld door de aanleg van een ondergrondse parking).

Het op geen enkele wijze beantwoorden van dit middels houdt een schending in van de motiveringsverplichting.

Het voorzien van te weinig parkeerplaatsen is dan weer een manifeste schending van de goede ruimtelijke/plaatselijke ordening.

- *Wat betreft de afstand t.a.v. de perceelgrens.*

De PSA wierp terecht op dat de parkeerplaats zich te dicht bij de perceelgrens bevond.

De bestreden beslissing merkt op dat zulks verholpen is door een aangepast plan welke voorziet in een streekeigen haag. De bestreden beslissing merkt bovendien op dat de aanpalende buur hier geen probleem over maakt. Verzoekers merken op wat volgt:

- *De bestreden beslissing verwijst naar de aanpalende buur. Dit kan enkel betrekking hebben op verzoekers die juist wel beroep aantekenden.*

- *Het aangepaste plan (stuk 5) kan niet correct zijn: hoewel bijkomend een haag wordt voorzien, wordt de inplanting én de breedte van de parkeerplaats niet aangepast. Zulks is uiteraard onmogelijk. Indien een deel van de parkeerplaats wordt vervangen door een haag, wordt de plaats ofwel smaller (waardoor zij niet meer aan de normen beantwoordt) ofwel “schuift” ze op (m.a.w. wijzigt haar inplanting op het perceel). Het bijkomende plan voorziet geen van beide en kan aldus niet correct of uitvoerbaar zijn.*

Het spreekt voor zich dat het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsverplichting veronderstellen dat de Deputatie nagaat of een plan wel correct is en niet voldoet aan haar motiveringsverplichting door haar beslissing te baseren op plannen welke per definitie incorrect zijn.

- *Wat betreft het plat dak*

Ook dit wordt niet beantwoord door de Deputatie. Het kan niet ontkend worden dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door panden met een zadeldak. De beoogde constructie vormt een stijlbreuk. Door haar proporties (drie volwaardige bouwlagen met plat dak) stoort zij het zicht en is zij ruimtelijk niet aanvaardbaar. De Deputatie gaat hierop op geen enkele wijze in en schendt daardoor eveneens het motiveringsbeginsel.

- *Wat betreft de privacy en de schaduwwerking*

Hoewel de bestreden beslissing hierop ingaat, moeten verzoekers vaststellen dat zulks op bijzonder selectieve en misleidende wijze gebeurt. De bestreden beslissing bestudeert louter de schaduwwerking in de winter, doch niet in de zomer. Hetzelfde geldt voor de onaanvaardbare impact op de privacy: dat er slechts een beperkt aantal ramen zouden zijn (die uitkijken op het pand van verzoekers) is geen argument om te weerleggen dat er inbreuk is op de privacy.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

4.1

Wat de schaduwwerking betreft, dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen hun standpunt van tijdens het administratief beroep louter hernemen en enkel de bestreden beslissing bekritisieren daar waar enkel wordt ingegaan op de schaduwwerking in de winter. Verzoekende partijen weerleggen de door de aanvrager ingediende schaduwstudie niet met voor hun standpunt dienstige stavingsstukken, hoewel zij op gelijklopende wijze reeds werden tegengesproken door de PSA in diens verslag (zie stuk 4). Bij gebrek aan dergelijke weerlegging vermocht verwerende partij bij de motivering van de bestreden beslissing te steunen op de voorliggende schaduwstudie. Ten aanzien van de ingeroepen zonafname in de zomer wordt in de bestreden beslissing als volgt overwogen:

“Op de hoorzitting merken de beroepsindieners op dat hun tuin wel meer in de schaduw zal komen te liggen. Tijdens de zomermaanden zal dit nihil zijn aangezien er reeds een grote boom aanwezig is op het perceel dat voor veel schaduw zorgt. Bovendien bevindt de meergezinswoning zich op volgende afstand van de perceelsgrens zodat in de zomermaanden de tuin onmogelijk volledig in de schaduw zal liggen.” (zie stuk 7, ook stuk 5)

Verzoekende partijen ontkrachten deze motivering niet in hun verzoekschrift.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat er überhaupt sprake is van enige significante afname van zonlicht; het bestaan van de ingeroepen hinderfactor wordt niet minstens aannemelijk gemaakt. De goede ruimtelijke ordening wordt aldus niet geschonden; er is geen sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Eenzelfde slotsom gaat op voor de aangekaarte problematiek van de privacy. In haar verslag duidde de PSA reeds dat de door verzoekende partijen ingeroepen hinderfactor kon worden opgelost door in de vergunning te voorzien in dezelfde voorwaarden zoals zij reeds omtrent dit vraagstuk waren opgenomen in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad IEPER (zie stuk 1 en 4). Verwerende partij heeft zich aangesloten bij dit gemotiveerd standpunt van de PSA en vervolgens uitdrukkelijk de vergunning verleend mits onder meer "het naleven van de voorwaarden opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen in de beslissing van 19 februari 2018" (zie stuk 7). In het verzoekschrift geven verzoekende partijen slechts uiting aan het feit dat zij het niet eens zijn met het standpunt van verwerende partij, maar ook de PSA, doch funderen deze "kritiek" niet. Verzoekende partijen tonen evenmin aan dat er überhaupt sprake is van enige mogelijke schending van hun privacy; het bestaan van de ingeroepen hinderfactor wordt niet minstens aannemelijk gemaakt. De goede ruimtelijke ordening wordt aldus niet geschonden; er is geen sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Het middelenonderdeel is in dit opzicht ongegrond.

4.2

Vervolgens wordt door verzoekende partijen ingeroepen dat de bestreden beslissing geen antwoord zou bieden op het mobiliteitsvraagstuk; inzonderheid wordt stilgestaan bij zogenaamde parkeerdruk.

In eerste instantie belichten verzoekende partijen de volgens hen bestaande parkeerdruk vanop macroniveau, zijnde het effect dat het aangevraagde heeft op de onmiddellijke omgeving. In de administratieve beroepsprocedure hebben verzoekende partijen zich vergenoegd door het louter voorleggen van een aantal foto's van geparkeerde auto's in de onmiddellijke omgeving.

Los van het feit dat het voorgelegde fotomateriaal slechts een momentopname betreft, dewelke geenszins het latent bestaan van een overmatige parkeerdruk naar genoegen van recht aantoon, is het zo dat uit het dossier blijkt dat de bijkomende parkeerdruk, dat het aangevraagde met zich zal meebrengen, wordt opgevangen op het eigen terrein. Verzoekende partijen brengen geen enkel element aan dat deze vaststelling weerlegt.

Het middelenonderdeel faalt in dit opzicht.

Vervolgens formuleren verzoekende partijen een standpunt nopens de parkeerdruk op microniveau, met name de parkeerdruk dewelke het aangevraagde op de bouwplaats zelf met zich mee zal brengen.

Verzoekende partijen stellen dienaangaande dat:

-het aantal voorziene parkeerplaatsen niet zou voldoen, hoewel het GRUP op dit punt wordt nageleefd;

-de aangepaste plannen niet zouden tegemoetkomen in de opmerkingen van de PSA omtrent de inplanting van de voorziene parkeerplaatsen op de bouwplaats. Verwerende partij zou door de aangepaste plannen op te nemen al voorwaarde in de bestreden beslissing een “onuitvoerbare voorwaarde” hebben opgelegd.

Wat de voorziene parkeerplaatsen op de bouwplaats betreft, motiveert de bestreden beslissing, in navolging van het verslag van de PSA, als volgt:

“Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. Voor de 6 appartementen en de kantoorruimte worden er in totaal 7 parkeerplaatsen voorzien. Dit is trouwens volledig conform met de parkeernorm van het gemeentelijk RUP waarin voorgeschreven wordt dat er minstens één parkeerplaats ingericht moet worden per woongelegenheid.”

Verzoekende partijen betwisten dit standpunt van verwerende partij, waardoor zij meteen expliciet bevestigen dat zij zich niet kunnen vinden in de parkeernorm zoals weerhouden in het GRUP. Verwerende partij dient na te gaan of het aangevraagde voldoet aan de normen van een GRUP, daarin begrepen een eventueel vastgestelde parkeernorm; hetgeen in casu is gebeurd en terecht niet wordt betwist door verzoekende partijen. Verwerende partij is echter niet bevoegd om zich een oordeel te vormen over een parkeernorm zelf, zoals opgenomen in een GRUP. Het middelenonderdeel is dan ook op dit punt als onontvankelijk af te wijzen. Los van het voorgaande, wordt vastgesteld dat verzoekende partijen deze stellingname geenszins onderbouwen; het betreft een blote bewering hunnerzijds.

Anders dan dat verzoekende partijen voorhouden biedt de bestreden beslissing wel degelijk een antwoord op de opmerking van de PSA nopens de inplanting van de parkeerplaatsen tot op de perceelsgrens van het bouwperceel. De aanvrager heeft in aangepaste bouwplannen de aanplant van een streekeigen haag van 2 m hoog voorzien dewelke zou dienen als buffer tussen enerzijds de parkeerplaatsen en anderzijds de perceelsgrens. De voorziene aanplant van een streekeigen haag, opgenomen in ingediende aangepaste bouwplannen, werd voorts als voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing (zie stukken 6 en 7). Verzoekende partijen kunnen geen argument putten uit de verwijzing naar het akkoord vanwege de nabuur met de gewijzigde inplanting van de parkeerplaatsen op de bouwplaats. De 7 parkeerplaatsen zijn met name ingeplant nabij de perceelsgrens met het perceel Tulpenlaan 61 en dus niet het perceel van verzoekende partijen aan de Poperingseweg 1 (zie globaal inplantingsplan onder stuk 6). Tot slot tonen verzoekende partijen niet aan in welk opzicht dat de aangepaste bouwplannen, opgenomen als voorwaarde in de bestreden beslissing, niet correct of onuitvoerbaar is.

Het middelenonderdeel faalt in dit opzicht.

Er dient geconcludeerd te worden dat verzoekende partijen de door hen opgeworpen problematiek van overmatige parkeerdruk, zowel op het bouwperceel als in de onmiddellijke omgeving, niet aannemelijk maken. De goede ruimtelijke ordening wordt aldus niet geschonden; er is geen sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Het middelenonderdeel is in het licht van het voorgaande deels onontvankelijk, deels ongegrond. Minstens is het middelenonderdeel als ongegrond af te wijzen.

...

3.

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

Eerst dit. Over de motiveringsplicht van verwerende partij als orgaan van het actief bestuur. Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4 7 21, §1 en 4 7 23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij hem ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt deze op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege

Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid De motivenplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekers trachten voor te houden, dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden 4 Het is voldoende dat uit de genomen beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de aanvraag al dan niet te vergunnen, quod in casu (zie verder)

Uit de bestreden beslissing blijken genoegzaam de door verwerende partij aangehouden overwegingen die de vergunningverlening schragen

21 Aantal parkeerplaatsen conform het RUP.

Verzoekers kunnen niet ernstig gevolgd worden waar zij trachten voor te houden dat er kennelijk te weinig parkeerplaatsen worden voorzien Nog los van de vaststelling dat uit het door verzoekers aangebrachte fotomateriaal niet blijkt dat er daadwerkelijk en uberhaupt sprake is van een knelpunt op het vlak van mobiliteitsdruk, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing dienaangaande wel degelijk standpunt over inneemt

...

Ook in eerste aanleg werd de visie van verzoekers met andere woorden niet gevolgd Met het halsstarrig volhouden van de kritiek, tonen verzoekers het tegendeel alvast niet aan Er is geen sprake van te weinig parkeerplaatsen Met een dergelijke stellingname moet daarenboven dat verzoekers kritiek uiten op het vigerende RUP, wat zij in deze niet nader concretiseren

22 Over de parkeerplaats in de nabijheid van de perceelsgrens. Verzoekers kunnen eveneens niet gevolgd worden waar zij trachten voor te houden dat het beperkt aangepast plan, naar aanleiding van het PSA-verslag, niet correct zou zijn

Daarbij wordt opgemerkt dat de opmerking van de PSA betrekking had op beide zijden waar er in parkeerplaatsen wordt voorzien

In repliek met betrekking tot de parkeerplaatsen aan de linkerzijde (aanpalend met nr 61 en waar verzoekers dus geen belang bij hebben) wordt vastgesteld dat er sprake is van een streekeigen haag van 2 meter en dat de aanpalende buur hier ook geen problemen mee heeft

In repliek met betrekking tot de enkelvoudige parkeerplaats die ter hoogte van het perceel van verzoekers wordt voorzien, werd door de PSA vastgesteld er uit de plannen niet kon worden afgeleid of een en ander conform het RUP was. Het zou aangewezen zijn om parkeerplaatsen meer afstand te doen houden van de perceelsgrenzen, door bv. het voorzien van een haag.

Dit is net gebeurd naar aanleiding van het PSA-verslag. Er werd immers voorzien in het doortrekken van de op plan voorziene haag ter hoogte van het perceel van verzoekers tot de gehele lengte van de parkeerplaats aan die zijde:

...

De bewering van verzoekers dat het plan niet correct zou zijn, is daarbij fout. De breedte die op plan wordt aangegeven is de breedte tussen het gebouw en de perceelsgrens op een

welbepaald punt. Wat dit betreft moet ook onmiddellijk worden opgemerkt dat de parkeerplaats breder wordt vanaf dat punt naar achteren toe. De op het verduidelijkende inplantingsplan aangebrachte haag is daarbij maximaal 50 cm breed. Hierdoor wordt wel degelijk voldaan aan de parkeernormen die ter zake gelden (min. 2,5 m breed). Minstens tonen verzoekers dit niet aan. Dat de parkeerplaats wat minder breed wordt, maakt evenwel niet dat er geen sprake meer kan zijn van een dienstige parkeerplaats.

Met hun kritiek slagen verzoekers er op generlei wijze in aan te tonen waarom en op welke wijze het zorgvuldigheidsbeginsel of de motiveringsverplichting zou geschonden zijn.

23. Over de verschijningsvorm van het gebouw.

Verzoekers houden voor dat de bestreden beslissing de ruimtelijke inpasbaarheid van de verschijningsvorm van het gebouw niet behandelt en de proportie van het vergunde gebouw ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

Andermaal is er sprake van een selectieve en dus foutieve lezing van de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande vastgesteld dat de aanvraag 3 bouwlagen met een plat dak voorziet waarvan de derde bouwlaag teruggetrokken wordt voorzien. Verwerende partij stelt vast dat het vigerende RUP het mogelijk maakt om 3 volwaardige bouwlagen te voorzien + een hellend dak. Vervolgens wordt er vastgesteld dat de kroonlijsthoogte 6,15 m bedraagt en de teruggetrokken dakverdieping met een plat dak (met hoogte 9,25 m) past binnen het gabanet van een hellend dak met dakhelling 50°.

Op basis van deze redenering komt verwerende partij tot het besluit dat de impact van het voorgestelde gabanet niet groter is dan de impact van het conform het RUP voorgeschreven gabanet.

Verzoekers lezen de bestreden beslissing dan ook verkeerd waar zij voorhouden dat met betrekking tot de verschijningsvorm er geen motivering voorligt. Zij slagen er ook niet in aan te tonen dat de motivering kennelijk onredelijk of onwettig is.

24 Over de privacy en de vermeende schaduwhinder.

Verzoekers beweren dat de bestreden beslissing enkel rekening zou houden met schaduwhinder in de winter en houden voor dat de aanwezigheid van een beperkt aantal ramen geen argument is om te weerleggen dat er wel degelijk een inbreuk zou zijn op de privacy van verzoekers. Schaduwhinder is aanvaardbaar in winter én zomer. In de bestreden beslissing wordt omstandig werk gemaakt van de repliek op de kritiek van verzoekers inzake schaduwhinder.

Het volgende wordt overwogen

...

Het is voor tussenkomen partij een raadsel waar verzoekers zich op baseren waar zij poneren dat het onderzoek in de bestreden beslissing zich zou beperken tot de winterperiode en waarom juist dit de bevindingen uit de bestreden beslissing zou doen wankelen.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de impact wat betreft de schaduwhinder het grootste is in de winter en dat deze aanvaardbaar is. Verzoekers tonen niet aan dat de hinder in de zomer - die sowieso dus minder is dan deze in de winter - plotsklaps onaanvaardbaar zou zijn. Daarenboven stelt de bestreden beslissing ook vast dat als er al hinder is in de zomer, deze afkomstig is van de hoogstammige boom (die ook op de plannen vermeld staat) op het perceel van verzoekers en dat de hinder met andere woorden 'nihil' zal zijn in de zomer.

Verzoekers vertrekken vanuit een verkeerde lezing van de bestreden beslissing en slagen er niet in de gevolgtrekkingen die hierin gemaakt worden te doen wankelen. Impact op privacy is aanvaardbaar.

Ten slotte betogen verzoekers dat de stelling dat een beperkt aantal ramen geen argument is om te weerleggen dat er een inbreuk zou zijn op hun privacy.

Tussenkomende partij merkt op dat de bestreden beslissing helemaal niet overweegt dat er geen impact zou zijn op de privacy van verzoekers. De bestreden beslissing komt na een omstandig onderzoek tot de vaststelling dat de impact aanvaardbaar is. Verzoekers houden er dus andermaal een te enge lezing op na.

In de bestreden beslissing wordt omtrent het privacyvraagstuk het volgende overwogen:

Verwerende partij oordeelt (terecht) dat er door de 30 meter tussen de vergunde woning en de woning van verzoekers; n feite én op zich al niet kan worden voorgehouden dat de impact op de privacy onaanvaardbaar zou zijn.

Ten overvloede wordt ook vastgesteld dat enkel op het eerste verdiep 4 smalle raampartijen⁶ gesitueerd zijn aan de zijde van de woning van beroepers en dat het appartement 1/3 hoofdzakelijk gericht is richting de straatzijde. Nog wordt vastgesteld dat het terras van dit appartement voorzien wordt van een zichtschermin p v een open balustrade. Tevens worden er voorwaarden voorzien voor het terras op het tweede verdiep.

De blote bewering van verzoekers dat de aanwezigheid van de 4 ramen aan de rechterzijde van het vergunde gebouw de enige motivering zouden uitmaken inzake het privacyvraagstuk, is dan ook gewoon fout. Verzoekers missen feitelijke grondslag.

25. Besluit.

Met geen van de hierboven vermelde middelonderdelen, slagen verzoekers erin aan te tonen dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn of dat verwerende partij in het onderzoek naar de beroepsgrievens onzorgvuldig zou zijn te werk gegaan. Deze standpunten werden daarenboven ook al eerder ingenomen door het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat verzoekers er een ander standpunt op nahouden, maakt niet dat de bestreden beslissing onwettig is.

...

4.

De verzoekende partijen reageren als volgt:

“ ...

22.

Verzoekers kaartten in hun beroepsschrift de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aan, in het bijzonder daar waar de beoogde constructie een inbreuk vormt op hun privacy, hun zonlicht wegneemt, te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn en een plat dak niet strookt met de omgeving.

De PSA kaartt dan weer aan dat de voorziene parkeerplaatsen (in het bijzonder de plaats palend aan het perceel van verzoekers) te dicht bij de perceelgrens voorzien zijn.

23.

De bestreden beslissing beantwoordt deze middelen hetzij niet, hetzij middels loutere stijlformules:

- *Wat betreft het te beperkt aantal parkeerplaatsen.*

Verzoekers kaartten aan dat de parkeerdruk nu reeds hoog is. Het RUP schrijft een minimum voor dat door de aanvraag wordt gehaald doch het vereiste aantal parkeerplaatsen dient nog steeds concreet, en gelet op de plaatselijke omstandigheden te worden beoordeeld. De bestreden beslissing beantwoordt dit middel op geen enkele wijze.

Nochtans toonden verzoekers aan de hand van fotomateriaal aan dat de parkeerdruk reeds te hoog is en aldus meer plaatsen moeten voorzien worden (bijvoorbeeld door de aanleg van een ondergrondse parking).

Het op geen enkele wijze beantwoorden van dit middels houdt een schending in van de motiveringsverplichting.

Het voorzien van te weinig parkeerplaatsen is dan weer een manifeste schending van de goede ruimtelijke/plaatselijke ordening.

De tussenkomende partij houdt voor dat zulks wel ter dege werd beoordeeld. Dit kan eenvoudig worden weerlegd:

- De tussenkomende partij verwijst daarvoor niet naar de bestreden beslissing doch wel naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Die laatste beslissing vormt niet het voorwerp van beroep, noch werd deze door de bestreden beslissing hernomen. Men kan een gebrek aan motivering in een beslissing niet opvangen door te verwijzen naar de motivering in een andere beslissing.*
- Zelfs al zou dat mogelijk zijn, merken verzoekers op dat geen van beide beslissingen rekening heeft gehouden met hun gestaafe bezwaren, laat staan dat zulks werd weerlegd. Meer bepaald wierpen verzoekers op dat de parkeerdruk nu reeds te hoog is (aan de hand van fotomateriaal) en zulks enkel zal verergeren nu het beoogde project is gebouwd tot aan de rooilijn waardoor bestaande parkeerplaatsen verdwijnen. Zulks wordt op geen enkele wijze beantwoord. Het is veelzeggend dat die parkeerdruk zelfs blijkt uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij, meer bepaald p.3 waarin de parkeerplaatsen die zullen verdwijnen nota bene ingenomen zijn.*

- *Wat betreft de afstand t.a.v. de perceelgrens.*

De PSA wierp terecht op dat de parkeerplaats zich te dicht bij de perceelgrens bevond.

De bestreden beslissing merkt op dat zulks verholpen is door een aangepast plan welke voorziet in een streekeigen haag. De bestreden beslissing merkt bovendien op dat de aanpalende buur hier geen probleem over maakt. Verzoekers merken op wat volgt:

- De bestreden beslissing verwijst naar de aanpalende buur. Dit kan enkel betrekking hebben op verzoekers die juist wel beroep aantekenden.*
- Het aangepaste plan (stuk 5) kan niet correct zijn: hoewel bijkomend een haag wordt voorzien, wordt de inplanting én de breedte van de parkeerplaats niet aangepast. Zulks is uiteraard onmogelijk. Indien een deel van de parkeerplaats wordt vervangen door een haag, wordt de plaats ofwel smaller (waardoor zij niet meer aan de normen beantwoordt) ofwel "schuift" ze op (m.a.w. wijzigt haar inplanting op het perceel). Het bijkomende plan voorziet geen van beide en kan aldus niet correct of uitvoerbaar zijn.*

Het spreekt voor zicht dat het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsverplichting veronderstellen dat de Deputatie nagaat of een plan wel correct is en niet voldoet aan haar motiveringsverplichting door haar beslissing te baseren op plannen welke per definitie incorrect zijn.

De tussenkomende partij houdt voor:

- *Dat verzoekers ter zitting zouden bevestigd hebben geen bezwaar te hebben aangaande de afstand van de parkeerplaats ten opzichte van de perceelgrens. Dit is een manifeste onwaarheid welke ten andere wordt weerlegd door het feit dat het juist verzoekers zijn die dienaangaande een beroepsschrift hebben ingeleid bij verweerster.*
- *Dat zulks verholpen is door, andermaal, een aangepast plan voor te leggen welke voorziet in een haag. Andermaal: een onvolledige aanvraag dient te worden afgewezen en kan niet geregulariseerd worden, in het bijzonder niet wanneer noch verzoekers, noch de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar/omgevingsambtenaar in zijn advies hiermee rekening kon/konden houden.*
- *De vermeende behouden breedte van 2m50 blijkt niet uit het plan. Meer nog, dit is een absoluut minimum. Een adviesbreedte is 3m50.*

- *Wat betreft het plat dak*

Ook dit wordt niet beantwoord door de Deputatie. Het kan niet ontkend worden dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door panden met een zadeldak. De beoogde constructie vormt een stijlbreuk. Door haar proporties (drie volwaardige bouwlagen met plat dak) stoort zij het zicht en is zij ruimtelijk niet aanvaardbaar. De Deputatie gaat hierop op geen enkele wijze in en schendt daardoor eveneens het motiveringsbeginsel.

De tussenkomende partij beantwoordt zulks in feite niet. Nergens in de bestreden beslissing wordt ingegaan op het verschil in dakvorm.

- *Wat betreft de privacy en de schaduwwerking*

Hoewel de bestreden beslissing hierop ingaat, moeten verzoekers vaststellen dat zulks op bijzonder selectieve en misleidende wijze gebeurt. De bestreden beslissing bestudeert louter de schaduwwerking in de winter, doch niet in de zomer.

De tussenkomende partij citeert de bestreden beslissing daar waar deze beslissing uitsluitend beroep doet op de schaduwstudie welke de aanvrager aan verweerster overhandigde. Het moet daarbij benadrukt worden dat

- (1) deze schaduwstudie een loutere simulatie is waarvan de parameters eenvoudig en zonder dat zulks kan vastgesteld worden, kunnen aangepast worden teneinde het beoogde resultaat te bekomen.*
- (2) Slechts aan verzoekers gekend was na de hoorzitting bij de Deputatie.*

Deze schaduwstudie is in feite een antwoord op de berekeningen van verzoekers in hun beroepsschrift voor de Deputatie waarin zijn aangetoond dat zowel in de winter als in de zomer de beoogde constructie de tuin en een deel van de woning van verzoekers in de schaduw zou plaatsen.

De vaststellingen van verzoekers worden op geen enkele wijze besproken of weerlegd. De bestreden beslissing herneemt eenvoudigweg de schaduwstudie van de tussenkomende partij. De berekeningen van verzoekers zijn nochtans correct:

- *De beoogde constructie bevindt zich op de dichtst mogelijke afstand*

- *De schaduwvorming doet zich zowel voor in de zomer (hoofdzakelijk in de tuin) als in de winter (tuin en leefruimte, eetplaats). De overweging in de bestreden beslissing dat schaduwvorming in de winter in de tuin geen probleem is nu verzoekers dan toch niet in de tuin vertoeven is aldus volstrekt irrelevant nu de schaduwvorming zich ook in de woning voordoet.*
- *De schaduwstudie van de tussenkomende partij verwijst daarnaast naar de “vele” bomen in de tuin van verzoekers. Het betreft hier welgeteld twee bomen. Een boom achteraan in de tuin welke niet in schaduw resulteert voor het terras of de woning en daarnaast een boom op 4 meter van de woning van verzoekers. Die laatste boom bevindt zich volgens de schaduwstudie van de tussenkomende partij op een veel dichtere afstand van de woning, hetgeen misleidend is. Deze boom heeft slechts een beperkt loof (eucalyptus) en is niet bladhoudend zodat de impact ervan nihil is. De boom werd initieel zelfs niet op de plannen vermeld. Het is dan ook misleidend te beweren dat deze bomen enige impact hebben op de schaduwvorming.*

Verweerder merkt bijkomend op dat verzoekers hebben nagelaten om de schaduwstudie van de tussenkomende partij te weerleggen in de procedure voor verweerder. Dat verwijt is weinig ernstig: de kwestieuze nota werd slechts aan verzoekers meegedeeld na de hoorzitting...

Hetzelfde geldt voor de onaanvaardbare impact op de privacy: de bestreden beslissing overweegt louter dat er slechts een beperkt aantal ramen zouden zijn (die uitkijken op het pand van verzoekers). Zulks is geen argument om te weerleggen dat er inbreuk is op de privacy.

Meer nog, het betreft hier in totaal vier ramen, elke 2m50 hoog. Zulks kan bezwaarlijk beperkt genoemd worden. Ook de overige overwegingen van de bestreden beslissing zijn niet correct:

- *Dat een zichtscherp wordt voorzien voor de terrassen beidt geen oplossing voor voormelde vier ramen welke zich op een hoogte bevinden van 3 meter en aldus inkijk geven in de leefkamer, de badkamer en de slaapkamers van verzoekers.*
- *De bestreden beslissing vermeldt meermaals dat de “grote” afstand tussen de beoogde constructie en de woning van verzoekers, meer bepaald 30 meter, een effectieve schending van de privacy verhindert. De afstand van 30 meter is evenwel niet correct:*
 - *De beoogde constructie bevindt zich op 3 meter van de perceelgrens. Verweerder gaat er aldus vanuit dat men geen privacy dient te genieten in de tuin.*
 - *De afstand tussen de beoogde constructie en de woning van verzoekers bedraagt veel minder: 19,4m. De afstand van 30 meter werd door de tussenkomende partij opgeworpen (en in haar schriftelijke uiteenzetting bovendien meermaals herhaald) en zonder enige controle door verweerder overgenomen. Deze afstand bekomt men door de afstand te meten tussen de beoogde constructie en de bebouwing aan de Poperingseweg. Met andere woorden, men rekent de volledige diepte van de woning van verzoekers mee om tot deze afstand te komen. Een beslissing waarvan de motivering gebaseerd is op een dermate foute veronderstelling, is niet gemotiveerd.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat hun grieven over privacyhinder, wegname van zonlicht, parkeerhinder en de onverenigbaarheid van een plat-dak-constructie in de bestaande omgeving, niet afdoende zorgvuldig en gemotiveerd worden ontmoet en weerlegd in de bestreden beslissing.

2.1.

Artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, in de toepasselijke versie, bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

§ 1. 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,

...

d) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

... ”

2.2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenende bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of van het vergunningverlenende bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

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, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te concreter en zorgvuldiger haar beslissing dient te motiveren.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen en de inplanting ervan ten opzichte van de perceelsgrens het volgende:

“ ...

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. Voor de 6 appartementen en de kantoorruimte worden er in totaal 7 parkeerplaatsen voorzien. Dit is trouwens volledig conform met de parkeernorm van het gemeentelijk RUP waarin voorgeschreven wordt dat er minstens één parkeerplaats ingericht moet worden per woongelegenheden.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had wel een opmerking gemaakt omtrent het inplanten van de parkeerplaatsen tot tegen de perceelsgrens. De aanpalende buur heeft hier echter geen problemen mee en de afsluiting bestaat uit een streekeigen haag van 2m hoog. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had zelf voorgesteld om de parkeerplaatsen verder in te planten zodat er ruimte ontstaat voor een haag. Aangezien dit voorzien is, veroorzaakt de aanvraag ook geen onaanvaardbare hinder naar de omwonenden toe.

Op de hoorzitting wordt gesteld dat de parkeerplaatsen beter ondergronds kunnen voorzien worden zodat de meergezinswoning verder kan ingeplant worden waardoor de inijk en schaduw verminderd wordt. Dit zou een kleine verbetering zijn voor de beroepsindieners maar uiteraard moet rekening gehouden worden met de volledige omgeving. De meergezinswoning is ingeplant in het midden tussen de beide aanpalende woningen.

...”

En met betrekking tot de aangevoerde privacyhinder vermeldt de bestreden beslissing:

“ ...

Beroepers (de eigenaars en bewoners van de woning gelegen op het aanpalend perceel met als adres Poperingseweg 1) zijn van mening dat hun privacy geschaad zal worden door het project. Dit wordt niet bijgetreden. In de eerste plaats omdat er een ruime afstand (bijna 30m) tussen de woning en het aangevraagde is.

Ter hoogte van de rechter zijgevel (die gericht is naar de achtertuin van beroepers toe) worden de gevelopeningen beperkt. Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping worden er 4 smalle ramen voorzien. Op de tweede verdieping worden er geen raamopeningen voorzien in de rechter zijgevel. De leefruimte van appartement 1.3., dat gelegen is op de eerste verdieping, is hoofdzakelijk gericht naar de straatzijde.

Naar aanleiding van het bezwaar dat ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek werden er nog bijkomende aanpassingen voorzien aan de aanvraag. Ter hoogte van het terras aan de achterzijde van appartement 1.3., wordt er een zichtscherm in lijn met de rechterzijgevel geplaatst in opale beglazing (boven ooghoogte) i.p.v. een open balustrade. Dit werd ook als voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. Het achterliggend terras op de tweede verdieping (horende bij appartement 2.1.) wordt ingekort zodat een afstand van minstens 8 m van de rechterperceelsgrens wordt

gerespecteerd. Enkel een aanleg voor het onderhoud in grint of keien wordt toegelaten. Ook dit werd als voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. Mits het naleven van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden er voldoende garanties geboden zodat de aanvraag geen onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden tot gevolg zal hebben.
...”

Voorts wordt in de bestreden beslissing de ingeroepen schaduwhinder besproken:

“...
Beroepers zijn ook van mening dat de aanvraag een drastische vermindering van zonlicht inval tot gevolg zal hebben in de tuin en op het terras. Ook dit bezwaar wordt niet bijgetreden.
Door de aanvragers werd er een schaduwstudie opgemaakt waaruit blijkt dat de impact door schaduwwerking aanvaardbaar blijft.
De impact is het grootst tijdens de winterperiode (in de voormiddag en middag).
In de maanden oktober en februari kan er ongeveer 1 uur per dag schaduw vallen op het terras en de achtergevel van de buurwoning. Van november tot december kan er in de voormiddag schaduwvorming optreden. In de namiddag is er geen schaduwvorming die veroorzaakt wordt door de nieuwbouw op het terras en de achtergevel van de buurwoning.

Op de hoorzitting merken de beroepsindieners op dat hun tuin wel veel meer in de schaduw zal komen te liggen. Tijdens de zomermaanden zal dit nihil zijn aangezien er reeds een grote boom aanwezig is op het perceel die reeds voor veel schaduw zorgt. Bovendien bevindt de meergezinswoning zich op volgende afstand van de perceelsgrens zodat in de zomermaanden de tuin onmogelijk volledig in de schaduw zal liggen. Ook in de wintermaanden zal dit niet voor onaanvaardbare hinder zorgen aangezien men in de wintermaanden per definitie minder gebruik maakt van de tuin. De meergezinswoning zal uiteraard voor meer schaduw zorgen, aangezien er nu niets op de plaats van de aanvraag staat. Dit betekent echter niet dat de vergunning moet geweigerd worden. Zoals gesteld wordt er voldoende afstand bewaard en is de hinder niet onaanvaardbaar.
...”

Tot slot wordt in de bestreden beslissing vastgesteld dat het ontwerp voorziet in een meergezinswoning met drie bouwlagen en een plat dak waarbij de derde bouwlaag teruggetrokken wordt voorzien en de kroonlijsthoogte 6,15m bedraagt en de hoogte van de teruggetrokken bouwlaag 9,25m. De verwerende partij oordeelt dat de impact van het gabarit van het voorgestelde ontwerp, inclusief het voorziene plat dak, niet groter is dan de impact van het voorgeschreven gabarit in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt derhalve afdoende op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid heeft kunnen besluiten dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de door de verzoekende partijen opgeworpen grieven inzake het aantal parkeerplaatsen en de inplanting ervan, de verschijningsvorm van het gebouw met plat dak, de privacy en de schaduwwerking. Dat de verzoekende partijen de visie van de verwerende partij niet delen op het vlak van de goede ruimtelijke ordening, volstaat niet om aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig of onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

VIII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Gelet op de verwerping van het beroep, blijven de kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, ten laste van de verzoekende partijen. De verwerende partij wordt niet bijgestaan en vertegenwoordigd door een raadsman die advocaat is en vraagt ook geen rechtsplegingsvergoeding.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij ten laste van tussenkomende partij te laten. De tussenkomende partijen beslissen immers zelf of zij desgevallend (vrijwillig) tussenkomen. De Raad meent in dit verband dat een tussenkomt, waarvan bij aanvang niet kan ingeschat worden hoeveel partijen er zullen tussenkomen, de inzet van de procedure in hoofde van de verzoekende partijen niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE POSTILLON is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 5 november 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER