

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0013  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0659/A

Verzoekende partijen	1. de nv <b>MERGAERT VERZEKERINGEN</b> 2. de heer <b>Frans MERGAERT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bart DE BECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de bvba <b>INVEST BUILD</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bert VERHAEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8940 Wervik, Nieuwstraat 38

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden van 29 september 2016 gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw met kantoorruimte en 15 woongelegenheden + ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 8840 Staden, Kapelleriestraat 1-3/Statiestraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1075D, 1080L en 1080M.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 oktober 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 augustus 2018.

Advocaat Bart DE BECKER voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Bert VERHAEGHE voert het woord voor de tussenkomenende 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 20 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een appartementsgebouw met kantoorruimte en ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing” op de percelen gelegen te 8840 Staden, Kapelleriestraat 1-3/Statiestraat 16.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Kapellerie’, goedgekeurd op 11 maart 2014 in zone 1 centrumgebied met mogelijkheid tot stapelbouw.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juli 2016 tot en met 16 augustus 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*De aangevraagde werken zijn gesitueerd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kapellerie. Er is geen verkaveling. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het GRUP Kapellerie.*

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming, maar is niet volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Kapellerie, meer bepaald met de zone 1 ‘Centrumgebied met mogelijkheid tot stapelbouw’.*

#### *Afwijkingen:*

- 1. Ingevolge de uitspringende terrassen aan de achtergevel, zowel aan de kant van de Kapelleriestraat als aan de kant van de Statiestraat komt de totale bouwdiepte (gebouw + terras) op respectievelijk 19,15m en 19,75m. De maximum bouwdiepte in het grup is vastgesteld op 14m.*
- 2. De dakuitbouw (dakoversteek) aan de voorgevel, zowel kant Kapelleriestraat als Statiestraat, is 0,6m + 0,1m voor de hanggoot, terwijl deze beperkt is tot maximum 0,5m.*
- 3. De bouwhoogte van de volumes die gesitueerd zijn voorbij de bouwdiepte van 14m hebben een hoogte van 3,4m terwijl deze beperkt moeten worden tot 3,2m.*

#### *Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen*

*In toepassing van de Codex RO, artikel 4.4.1, kunnen beperkte afwijkingen inzake afmetingen en inplanting toegestaan worden:*

- 1. Voor de terrassen op de eerste verdieping wordt achteraan gebruik gemaakt van een deel van het plat dak van het gelijkvloers voor het inrichten van een terras. Hiermee wordt de maximum bouwdiepte van 14m op de verdieping overschreden. Het betreft een inname in functie van een terras. Er is geen overschrijding met een bouwvolume of andere constructie. Ter hoogte van de aanpalende tuin blijft het terras beperkt tot een diepte van 3m, voorzien van een zichtscherp van 1,8m hoog op de scheidingsmuur.  
Overwegende dat de overschrijding enkel betrekking heeft op een terras, dat de overschrijding ter hoogte van de perceelgrens beperkt blijft tot 3m, dat de overschrijding geen aanleiding geeft tot abnormale hinder ten aanzien van de burens, kan deze afwijking aanvaard worden.*
- 2. De dakoversteek van 0,6m + dakgoot van 0,1m brengt de totale uitbouw aan de straatzijde op 0,7m.  
Dit betreft een minimale afwijking. De onderkant van de dakoversteek is gesitueerd op 9,9m boven het vloerplan. De dakoversteek zelf heeft een overschrijding van 0,1m. De dakgoot is een technische constructie die bezwaarlijk als 'bouwvolume' kan beschouwd worden.  
Deze minimale overschrijding heeft geen invloed op de goede ruimtelijke ordening en geeft geen aanleiding tot een verstoring van het straatbeeld.  
De afwijking kan aanvaard worden.*
- 3. De hoogte ter hoogte van de scheidingsmuur wordt beperkt tot 3,2m waarna de hoogte kan toenemen onder een hoek van 35° tot maximum 5m.  
Het betreft een plat dak waarvan de kroonlijsthoogte 3,4m is. Het betreft hier een beperkte afwijking die het gevolg is van de vereiste dakopbouw en vereiste vrije hoogte in het gebouw. De ruimtelijke impact op de omgeving en de aanpalende tuin is beperkt.  
Gelet op voorgaande elementen kan deze afwijking aanvaard worden.*

*...*

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

*De aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning met 15 appartementen en een handelsgelijkvloers met 3 units.*

*Het vervangen van de deels leegstaande panden door een nieuw bouwproject met drie bouwlagen past in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de kern van Staden waarbij*

*gestreefd wordt naar verdichting door het verhogen van het aantal bouwlagen tot maximum drie met een dakverdieping.*

*De beschikbare oppervlakte wordt optimaal benut. Het resultaat is een compact gebouw met een maximale benutting van de oppervlakte.*

*Door het zadeldak af te snijden, blijft de nokhoogte beperkt en krijgen we een minder zwaar volume. Het profiel is in verhouding tot de straat en past in het streefbeeld van drie bouwlagen met een kroonlijsthoogte tussen 9 en 10m.*

*Ten aanzien van de aanpalende woningen is de bouwdiepte iets groter. Gelet op de oriëntatie van het gebouw is er weinig of geen negatieve schaduwwerking te verwachten ten aanzien van de aanpalende woningen.*

*In de ondergrondse garage zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien om de eigen parkeerbehoefte van de appartementen op te vangen. Elk appartement beschikt over een afzonderlijke berging. Er is voldoende ruimte om fietsen op een comfortabele wijze te stallen.*

*Het betreft 15 kwalitatieve appartementen met voldoende ruime leefruimtes en slaapkamers. Elke appartement heeft voldoende natuurlijke lichtinval en beschikt over een private buitenruimte.*

*Een deel van de terrassen zijn aan de achterzijde georiënteerd. Ten aanzien van de eerste aanvraag (zie historiek) zijn er een aantal terrassen aan de achterzijde geschrapt en is de inrichting van de terrassen aan de achterzijde aangepast. Door deze aanpassingen is de inkijk naar de aanpalende tuinen sterk verminderd. De verstoring van de privacy ten aanzien van de aanpalende woningen in de Statiestraat wordt hiermee teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau. De woonkwaliteit van deze aanpalende woningen blijft voldoende gewaarborgd.*

*Het dakvolume wordt afgewerkt met een hellend dak, in één dakvlak, met doorlopende noklijn. Het aantal insnijdingen wordt beperkt en staan in functie van het creëren van een dakterras dat aansluit bij de leefruimte. Er zijn geen uitbouwen in het dakvolume voorzien. Door deze beperkte ingrepen in de dakopbouw blijft de uitstraling van een dakverdieping behouden.*

*Het gebouw wordt afgewerkt met duurzame materialen die eigen zijn aan de streek en passen in het straatbeeld.*

*Het gebouw heeft een strakke, eigentijdse architectuur. De gevels vormen een uniform en evenwichtig geheel.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.  
...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 26 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

**TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag is gesitueerd binnen het GRUP Kapellerie dd. 11.03.14, meer bepaald in zone 1 'centrumgebied met mogelijkheid tot stapelbouw'. De aanvraag is strijdig met de bepaling dat de bouwdiepte maximaal 14m kan zijn. In deze wordt aan beide zijden een gemene muur of een zichtscherm of muur op de scheiding opgericht, op de eerste verdieping.

#### **Rechter gemene muur Statiestraat**

Achtereenvolgens worden voorzien: 1-gemene muur 14m diep (op alle verdiepingen)  
2-zichtscherm 3m diep  
3-groene haag 2,7m diep (2,15m teruggetrokken)

Een aantal opmerkingen kunnen geformuleerd worden:

- Het hoofdgebouw is 14m diep, er wordt **niet afgebouwd** naar de buur toe, de gemene muur is 17m diep
- Het eigen terras wordt behoorlijk aangegeven, het zichtscherm echter niet
- Het terras van de buur wordt niet benoemd, het lijkt daardoor een plat dak
- Het ware goed aan te geven hoever de huidige gemene muur (op de verdieping) komt
- Het zichtscherm komt voor op de eerste verdieping, hoog dus vanuit aanpalende tuinen
- Deze gemene muur zal **veel schaduw** genereren
- Conclusie: het ware **aangewezen** meer rekening te houden met de rechterbuur

#### **Linker gemene muur Kapelleriestraat**

Achtereenvolgens worden voorzien: 1-gemene muur 14m diep (op alle verdiepingen)  
2-tuinmuur op eerste verdieping 2,92m diep  
3-groene haag 2,08m diep (teruggetrokken)

Een aantal opmerkingen kunnen geformuleerd worden:

- Het hoofdgebouw is 14m diep, er wordt **niet afgebouwd**, de gemene muur is 16,92m diep
- Het ware goed aan te geven hoever de huidige gemene muur komt
- De 'tuinmuur' naast het eigen terras komt voor op de eerste verdieping, hoog vanuit de aanpalende tuinen
- Inzake beschaduwing bestaat aan deze zijde geen probleem
- Het ligt voor de hand de tuinmuur ook terug te trekken
- Het ware **noodzakelijk** meer rekening te houden met de linkerbuur

Een tweede afwijking van de voorschriften van het GRUP die zich voordeed bij vorig voorstellen (voornamelijk het eerste) betreffende de bepaling van art. 1.2.8 die stelt dat de privacy en het wooncomfort van de omwonenden gewaarborgd moet blijven werd grotendeels opgelost, evenwel met nadelige gevolgen, met o.a. beschaduwing (door zichtschermen, zie boven).

Dit aspect wordt verder toegelicht onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

Een afwijkingsvoorstel is inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

Besloten kan worden dat de afwijkingen inzake bouwdiepte een legaliteitsbelemmering vormen. Los daarvan dient meer rekening gehouden met het terras van de rechterbuur in de Statiestraat, en kunnen oplossingen gezocht worden om zichtschermen (of een muur) niet op de scheiding te voorzien maar op een zekere afstand van de scheiding. Twee problemen, met name de te zware gevels en de storende zichten, werden opgelost. Het enige (derde) probleem dat rest is de weinig harmonische overgang achteraan naar de burens toe en de hoogte van het kantoor t.p.v. de scheidingslijn.

De aanvraag voldoet aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**, nu de plannen op dit punt verbeterd werden.

...

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

Bovenstaande legaliteitsbelemmering maakt een opportuniteitsbeoordeling in feite irrelevant. Ten volledige titel worden een aantal bijkomende ruimtelijke afwegingen geformuleerd.

Het terras aan de tuinzijde van de rechterbuur in de Statiestraat (op de eerste verdieping) komt momenteel iets dieper dan de huidige bebouwing die gesloopt wordt. Het terras wordt nu bezond. De aanvraag voorziet een nieuw volume dat dieper dan het terras komt, en hoger. Gezien de ongunstige oriëntatie zal het terras van deze buur zijn ochtend- en middagzon verliezen. Dit is niet aanvaardbaar. Een afbouw dient voorzien.

Het weglaten van het verhoogde middendeel in de vierde bouwlaag dat vervangen wordt door een schuin dak, is een gepaste ingreep, waardoor gesteld kan worden dat de gevels aanvaardbaar zijn in deze omgeving. In deze omgeving komen voornamelijk twee bouwlagen voor, hier en daar drie, en sporadisch een verticaal accent met vier bouwlagen. Het RUP staat drie bouwlagen toe, met dak, wat evenwel in art. 1.2.8 genuanceerd wordt, het aantal bouwlagen is een maximum, geen absoluut recht.

Voorliggend voorstel is grootschalig qua korrel en hoogte in deze omgeving. Er wordt aan de achterzijde te weinig rekening gehouden met de burens, zo geven de gabarietplannen aan, waarbij zoals gesteld zichtschermen- en muren op de scheiding voorzien worden (in plaats van op enige afstand). In de voorschriften van het GRUP wordt toegelicht op welke wijze een aanvraag beoordeeld moet worden. Een bouwdiepte van 14m is zeker mogelijk, maar niet zonder rekening te houden met de beide burens achteraan.

...

Het feit dat het perceel volledig bebouwd wordt (met uitzondering van een kleine patio) is niet evident, gezien beide tuinen links en rechts. De gabarietplannen geven een zicht op de te verwachten gemene muur, bekeken vanuit de tuin van de burens. Niet enkel het terras zal beschaduwd worden, ook de **perceelsdiepe tuinmuur op het gelijkvloers zal 340cm hoog zijn**, te wijten aan de kantoorfunctie op het gelijkvloers. Het is mogelijk een bouwkundige oplossing te zoeken waarbij de tuinmuur lager blijft. Dit kan door de ruimte daar te verdiepen of te verlagen, of de binnentuin anders te concipiëren.

Zoals in het advies van Infrac dd 05.11.14 aangegeven en herhaald in de vroegere weigeringsbeslissing in eerste aanleg volstond het vervangen van een **ingekokerde waterloop** door een PVC-rioolbuis van slechts 315mm diameter niet. Dit probleem werd opgelost door een bouwkundige koker te voorzien van behoorlijke afmetingen.

#### **CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen op de hoek van de Kapelleriestraat en de Statiestraat te Steden, links en rechts van het bestaande bankfiliaal daar. Drie panden worden gesloopt.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van 15 woongelegenheden met een kantoorruimte op het gelijkvloers, een beperkte handelsfunctie, en een ondergrondse garage voor 21 wagens.*

*Reeds in 2015 en 2016 weigerde de Deputatie een vergunning, omwille van procedurefouten, maar ook omwille van de voorziene schaalbreuk en een slechte ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is gesitueerd binnen het grup Kapellerie dd 11.03.14, in een 'centrumgebied met mogelijkheid tot stapelbouw'. De aanvraag is strijdig met de bepaling dat de bouwdiepte maximaal 14m kan zijn. In deze wordt aan beide zijden een gemene muur of een zichtscherp op de scheiding opgericht, op de eerste verdieping, en dat tot 17m diep.*

*Noch links noch rechts wordt afgebouwd naar de burens (voor het ING-kantoor hoeft dit niet). Rechts in de Statiestraat is de gemene muur 17m diep en zal deze veel schaduw genereren op het terras van de buur. Het zichtscherp komt voor op de eerste verdieping, hoog dus vanuit aanpalende tuinen. Links in de Kapelleriestraat is de gemene muur 16,92m diep. De 'tuinmuur' naast het eigen terras komt voor op de eerste verdieping, hoog vanuit aanpalende tuinen.*

*Het terras aan de tuinzijde van de rechterbuur in de Statiestraat (op de eerste verdieping) komt momenteel iets dieper dan de huidige bebouwing die gesloopt wordt. De aanvraag voorziet een nieuw volume dat dieper dan het terras komt, en hoger, met schaduw als gevolg (zie aandachtspunt 1 in bijlage). Het terras van de buur wordt overigens niet benoemd op plan, wat misleidend is, het lijkt daardoor een plat dak.*

*Het weglaten van het verhoogde middendeel in de gevels, dat vervangen wordt door een schuin dak, is een gepaste ingreep, waardoor besloten kan worden dat de gevels aanvaardbaar zijn in deze omgeving.*

*Geconcludeerd kan worden dat twee belangrijke problemen, met name de te zware gevels en de storende zichten, werden opgelost. Een derde probleem blijft evenwel bestaan, met name de weinig harmonische overgang achteraan naar de burens toe en de hoogte van het kantoor t.o.v. de scheidingslijn, die aanleiding geeft tot een perceelsdiepe scheidingsmuur van 340cm.*

*Het is aangewezen het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren. Een verbeterd voorstel in eerste aanleg is mogelijk.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 maart 2017 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

**TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALING**

*Tijdens de hoorzitting stelt de raadsman van de aanvrager de ontvankelijkheid van het beroep in vraag.*

*De beroepers hebben zowel in eigen naam als in naam van het verzekeringskantoor beroep ingesteld. In het beroepschrift is sprake van een aanzienlijke beperking van de zon- en lichtinval zowel in het bureel van het kantoor als in de woning (foto's worden toegevoegd). Voorts is er ook sprake van een schending van het wooncomfort en de privacy van de beroeper ingevolge inkijk afkomstig van het project.*

*Opdat een beroep als ontvankelijk zou kunnen worden beschouwd dient beroeper een belang aan te tonen. In casu wordt op concrete wijze aangetoond dat het project nadelige gevolgen kan hebben voor beroepers. Dit is voldoende om het beroep als ontvankelijk aan te merken, de vraag of de hinder ook gegrond is dient het voorwerp uit maken van een verdere beoordeling ten gronde.*

*De aanvraag is gesitueerd binnen het GRUP Kapellerie dd. 11.03.14, meer bepaald in zone 1 'centrumgebied met mogelijkheid tot stapelbouw'. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in het verslag vast dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften inzake de maximale bouwdiepte.*

*Volgens het GRUP bedraagt de maximale bouwdiepte 14m. De afstand tussen de voor- en achtergevel bedraagt telkens 14m. Evenwel zijn achteraan nog terrassen toegevoegd waardoor de totale bouwdiepte oploopt tot 16m, Omdat het niet om inpandige terrassen gaat moeten deze in rekening worden gebracht bij het bepalen van de bouwdiepte. Vervolgens dient nagegaan of er sprake kan zijn van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.*

*Naar aanleiding van de hoorzitting worden aangepaste plannen bezorgd. Op deze plannen worden de terrassen op de eerste verdieping ter hoogte van de beide aanpalende percelen aangepast zodat de afstand tot de scheiding 2m bedraagt en er tevens een zichtscherm van 1,8m hoogte wordt geplaatst. Dit laatste is ook duidelijk aangeduid op de beperkt aangepaste plannen (een voorwaarde houdende het gebruik van mat glas wordt opgelegd). Tevens wordt de hoogte van de tuinmuur (bestaand 1,8m) beperkt tot een hoogte van 2,4m daar waar dit voorheen 3,4m bedroeg. In combinatie met het voorzien van een perceelsdiepe lichtstraat voor de kantoren dient vastgesteld dat de nu voorgestelde combinatie tussen een beperkte verhoging van de tuinmuur en de lichtstraat, zelfs een meerwaarde vormt voor het ontwerp.*

*Door het inspringen van de terrassen is er wel nog steeds sprake van een afwijking op de bouwdiepte doch heeft dit niet langer aanleiding tot onaanvaardbare hinder naar de aanpalenden toe. Naar de aanpalende in de statiestraat is de beperkte schaduwvorming het gevolg van het hoofdvolume zelf dat een diepte heeft van 14m, dit volledig conform het GRUP. Het terras dat aanleiding geeft tot een overschrijding van de bouwdiepte genereert geen bijkomende hinder. Naar de aanpalende in de Kapelleriestraat stelt het probleem van beschaduwning zich niet. De inkijk wordt ook daar opgelost middels het inspringen van het terras en het zichtscherm.*

*De planaanpassing heeft eveneens tot gevolg dat er ook aan de achterzijde sprake is van een betere harmonische overgang tussen het project en de bestaande bebouwing. Bovendien is ter hoogte van het kantoor een perceelsdiepe lichtstraat voorzien zodat ook het gebruiksgemak van de kantoorruimte er op vooruit gaat. Zowel de beperkte hoogte van de tuinmuur alsook de aangehouden afstand tot de perceelgrens verantwoorden de overschrijding van de maximale bouwdiepte met 2m. Daarenboven is er niet langer sprake van onaanvaardbare hinder (tevens rekening houdende met de stedelijke context) en past*



*het ontwerp zich nu niet alleen aan de voorzijde maar ook aan de achterzijde beter in in het straatbeeld. Op basis van al deze overwegingen stelt de deputatie vast dat er sprake is van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.*

*In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO kan een vergunning worden verleend op grond van beperkt aangepaste plannen. De planaanpassingen komen de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening ten goede, vloeien voort uit de opmerkingen en suggesties geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en tasten de rechten van derden niet aan. Dit laatste geldt in het bijzonder voor wat de beroepers betreft nu de wijzigingen zich situeren ter hoogte van de gemene muur en beroeper geen aanpalende is. Ook de argumenten inzake privacy en verminderde lichtinval niet kunnen worden bijgetreden, de afstand tussen de bouwplaats en de woning/het kantoor van beroepers is dermate dat de aanvraag geen aanleiding zal geven tot onaanvaardbare hinder. Dit was overigens ook al zo in het ontwerp zoals voorzien, de beperkte planaanpassingen zelfs niet in rekening gebracht.*

*Zoals in het advies van infrax dd. 05.11.14 aangegeven en herhaald in de vroegere weigeringsbeslissing in eerste aanleg volstond het vervangen van een ingekokerde waterloop door een PVC-rioolbuis van slechts 315mm diameter niet. Dit probleem werd opgelost door een gepaste bouwkundige koker te voorzien.*

*De stipte naleving van de diverse adviezen zoals ook opgelegd in de vergunningsbeslissing van het college (opgenomen op pagina 2 en 3 van dit besluit) wordt eveneens opgelegd bij deze beslissing.*

*De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*...*

#### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat het ontwerp aan de voorzijde is aangepast conform de richtlijnen uit de eerdere beslissingen van de deputatie:*

*"Het weglaten van het verhoogde middendeel in de vierde bouwlaag, dat vervangen wordt door een schuin dak, is een gepaste ingreep, waardoor gesteld kan worden dat de gevels aanvaardbaar zijn in deze omgeving. In deze omgeving komen voornamelijk twee bouwlagen voor, hier en daar drie, en sporadisch een verticaal accent met vier bouwlagen. Het RUP staat drie bouwlagen toe, met dak, wat evenwel in art. 1.2.8 genuanceerd wordt, het aantal bouwlagen is een maximum, geen absoluut recht."*

*Omdat de achtergevel evenwel onvoldoende werd bijgestuurd en het ontwerp bovendien aanleiding geeft tot hinder voor de aanpalenden werd de aanvraag alsnog onverenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.*

*Zoals hierboven reeds toegelicht worden deze knelpunten opgelost middels de beperkt de aangepaste plannen die naar aanleiding van de hoorzitting werden ingediend. Door het inspringen van de terrassen alsook het beperken van de hoogte van de tuinmuur is er niet langer sprake van onaanvaardbare inkijk en verminderde (zon)lichtinval. Het ontwerp is beter afgestemd op de aanpalende bebouwing die de plaatselijke goede ruimtelijke ordening bepaalt.*

*Het project voorziet tevens voldoende parkeerplaatsen om de eigen parkeerbehoefte op het terrein op te vangen. Ook fietsenstallingen zijn voorzien, net als een afzonderlijke berging en private buitenruimte waardoor de appartementen beschikken over voldoende woonkwaliteit.*

#### **CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met kantoorruimte na sloop van de bestaande bebouwing; dat het beroep ontvankelijk is; dat de aanvraag moet worden getoetst aan de voorschriften van het GRUP Kapellerie; dat ingevolge de aangepaste plannen de afwijking van het GRUP inzake de bouwdiepte kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO; dat in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO een vergunning kan worden verleend op grond van beperkt aangepaste plannen; dat ingevolge de planaanpassingen de aanvraag ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen**

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij rechtstreeks hinder en nadelen zullen ondervinden door de bestreden beslissing. Meer bepaald leggen zij uit dat het verzekeringskantoor van de eerste verzoekende partij is gevestigd aan de Statiestraat 20 in de onmiddellijke omgeving van het op te richten appartementsgebouw en de tweede verzoekende partij woont aan de Statiestraat 22.

Zij verduidelijken dat het op te richten gebouw op de eerste verdieping 1,5 m dieper komt te liggen dan het te slopen gebouw en de achtergevel 5,86 m hoger komt. Het nieuwe gebouw komt 7,01 m hoger dan het bestaande gebouw op de Kapelleriestraat 1 en 3,71 m hoger dan het gebouw op de Kapelleriestraat 3. Dat alles resulteert volgens de verzoekende partijen in een aanzienlijke beperking van de bestaande zon- en lichtinval, zowel in de burelen van de eerste verzoekende partij als in de leefruimte van de tweede verzoekende partij. Door de terrassen, de toegankelijke tuinzone en de bouwdiepte van het gebouw menen zij bovendien een ernstige schending van het woon- en werkcomfort en de privacy te ondergaan. Zij vrezen een permanente inkijk in de woonruimtes en tuin.

Het kan volgens de eerste verzoekende partij niet ernstig worden betwist dat een appartementsgebouw met een kantoorgedeelte en 15 appartementen met terrassen hinder en nadelen veroorzaakt voor de personen die in de onmiddellijke omgeving wonen en werken. Meer concreet stelt zij dat zij eigenaar en verhuurder is van het gebouw aan de Statiestraat 20 dat een kantoorgedeelte en een woongedeelte omvat. In het kantoorgedeelte wordt er van maandag tot vrijdag gewerkt door de werknemers. Het project zal een impact hebben op de lichtinval, minstens is er het risico dat dit zich zal voordoen. De eerste verzoekende partij benadrukt daarbij dat indien

zij als vennootschap die hinder en nadelen niet kan ondervinden er minstens sprake is van onrechtstreekse hinder en nadelen bij haar werknemers.

De tweede verzoekende licht toe dat zij dagelijks in het kantoorgedeelte werkt en het woongedeelte in de Statiestraat 20 huurt van de eerste verzoekende partij. Zij herhaalt een vermindering van de privacy te zullen ondergaan door inkijk in de tuin.

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering en werpt op dat het beroep in algemene en vage bewoordingen is opgesteld en dat de beweerde hinder en nadelen niet nader en concreet worden geduid.

Wat de eerste verzoekende partij betreft, voert de tussenkomende partij aan dat het niet valt in te zien welke ruimtelijke hinder of nadelen, zoals de beperking van zon- en lichtinval, een vennootschap kan ondervinden. Zij verduidelijkt dat tussen het verzekeringskantoor en het bouwproject nog een volledig pand is gelegen, dat de verwerende partij steeds heeft geoordeeld dat er enkel werkelijke hinder kon zijn voor de rechterbuur in de Statiestraat en de storende zichten reeds werden opgelost. Ook de problemen over de bezonning voor de rechterbuur werden verholpen.

De tussenkomende partij meent dat het voorgaande nog meer geldt voor de tweede verzoekende partij, aangezien er tussen het bouwperceel en de woning twee bebouwde percelen zijn gelegen. De tweede verzoekende partij woont niet aanpalend aan het bouwperceel. Het louter in de omgeving wonen bewijst geen belang. Daarbij benadrukt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen enkel stellen dat er een aanzienlijke beperking van de bestaande zon- en lichtinval zal zijn, maar dat dat niet meer is dan een blote bewering.

Tot slot beschrijft de tussenkomende partij op uitvoerige wijze het aangevraagde project en meent zij dat er geen negatieve schaduwwerking te verwachten valt voor de aanpalende woningen, laat staan voor de verder gelegen panden van de verzoekende partijen. Er is volgens haar geen directe inkijk in de woonruimtes en de tuinen aan de Statiestraat en hoogstens een beperkte inkijk in de aanpalende tuinen, zodat er ook geen abnormale verstoring is van de privacy. De bewering dat er een permanent inzicht is in de woonruimte van de verzoekende partijen, is onjuist en wordt niet gestaafd.

3.

De verzoekende partijen verwijzen naar de toelichting in het verzoekschrift en stellen dat het niet is omdat de bouwplannen zijn gewijzigd dat er geen enkele impact meer zou zijn op de woon- en werksituatie van de verzoekende partijen. Verder stellen zij nog dat het niet is omdat de nok- en kroonlijsthoogte onder de toegelaten hoogte van het ruimtelijk uitvoeringsplan blijven dat er geen hinder of nadeel meer kan zijn. De verzoekende partijen herhalen dat het vergunde gebouw 5,86 m hoger komt dan het bestaande gebouw en zal resulteren in een aanzienlijke beperking van zon- en lichtinval. Tot slot benadrukken zij dat de exceptie van de tussenkomende partij reeds door de verwerende partij werd afgewezen en dat de tussenkomende partij de inzet van de rechtsstrijd niet kan wijzigen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse

of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Ter verantwoording van haar belang stelt de eerste verzoekende partij in het verzoekschrift dat als gevolg van het vergunde gebouw haar eigendom aan lichten en zichten onttrokken zou worden. Zij ondersteunt dat met een fotoverslag. Het is correct dat, zoals de verwerende en de tussenkomende partij stellen, een rechtspersoon geen zintuiglijke hinder kan ondervinden. Dat voert de eerste verzoekende partij ook niet aan. Zij stelt dat “de eigendom” aan lichten en zichten onttrokken wordt, wat iets anders is. De eerste verzoekende partij stelt met andere woorden de stedenbouwkundige impact van de bestreden beslissing op haar gebouw aan de orde. In haar wederantwoordnota verduidelijkt de eerste verzoekende partij dat als gevolg van die stedenbouwkundige impact haar gebouw een minwaarde dreigt te ondergaan en minder aantrekkelijk wordt voor verhuring of tewerkstelling van haar personeel. Dat is een aannemelijke en ontvankelijke repliek die haar belang staft.

Ook de tweede verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat er een risico bestaat dat zij als huurder van het woongedeelte in de Statiestraat 20 hinder en nadelen zal ondervinden door de oprichting van de meergezinswoning. Zij wijst ook op het feit dat de terrassen op de derde verdieping een inkijk in de tuin mogelijk maken, minstens dat het risico op inkijk bestaat. Dat volstaat ter ondersteuning van haar belang.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1.2.2, 1.2.5, 1.2.7 en 1.2.8 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kapellerie (hierna: RUP ‘Kapellerie’), van artikel 4.3.1, §1 en 4.4.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en

van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel '*patere legem quam ipse fecisti*' als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij hebben vastgesteld dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het RUP 'Kapellerie' met betrekking tot de bouwdiepte op de verdiepingen. De maximale bouwdiepte wordt volgens de verzoekende partijen aanzienlijk overschreden. Zo leggen zij uit dat op de eerste verdiepingen nog altijd terrassen worden opgericht die zich twee meter achter de achtergevel uitstrekken met een toegankelijke groenzone tot 5,75 m dan wel 5,15 m uit de achtergevel. De totale bouwdiepte is bijgevolg 19,75 en 19,15 m, daar waar die volgens het RUP 'Kapellerie' beperkt is tot 14 m. De verzoekende partijen verduidelijken dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de strijdigheid met artikel 1.2.2 van het RUP 'Kapellerie' erkent, maar toepassing maakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO om de aanvraag te vergunnen.

De verwerende partij kon volgens de verzoekende partijen op grond van artikel 1.2.8 van het RUP 'Kapellerie' geen toepassing maken van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Die eerste bepaling bevat numerieke voorschriften die als maxima moeten beschouwd worden, zodat het RUP 'Kapellerie' geen afwijking daarop toelaat. Het RUP 'Kapellerie' dat vooropstelt dat er geen bouwdiepte van meer dan 14 m vergund kan worden, heeft als *lex specialis* voorrang op de algemene regel van artikel 4.4.1 VCRO, aldus de verzoekende partijen.

Verder lichten de verzoekende partijen toe dat artikel 4.4.1, §1 VCRO een uitzonderingsbepaling is die restrictief te interpreteren is. Verwijzend naar rechtspraak van de Raad van State en de Raad stellen zij dat afwijkingen niet mogen worden toegestaan wanneer zij afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het BPA/RUP. Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt dat de numerieke voorschriften maxima zijn waar niet van afgeweken kan worden, dan maken die voorschriften volgens de verzoekende partijen essentiële gegevens van dat plan uit. Die visie zien zij vertolkt in het arrest RvVb/S/1516/0773 van 8 maart 2016. Volledigheidshalve merken de verzoekende partijen nog op dat het project naast de bouwdiepte ook nog strijdt met artikel 1.2.5 van het RUP 'Kapellerie' over de dakuitbouwen aan de voorgevel.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing bovendien niet zorgvuldig en afdoende werd gemotiveerd, nu de verwerende partij niet is nagegaan of de toegestane afwijking geen afbreuk doet aan de essentiële gegevens van het RUP 'Kapellerie' en de verwerende partij daardoor ook het beginsel '*patere legem quam ipse fecisti*' schendt.

## 2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de VCRO van openbare orde is en een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan uitschakelen. Waarom de aanvraag vergunbaar is in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO werd volgens de tussenkomenende partij grondig gemotiveerd. Zij stelt dat er geen afwijking is op de bestemming, het aantal bouwlagen of de maximale vloerterreinindex. Het is volgens haar niet ernstig om te stellen dat een terras van twee meter (afwijking van 14%) zou raken aan de essentiële bepalingen van het RUP 'Kapellerie'. De afwijking is beperkt, verantwoord en veroorzaakt geen bijkomende hinder.

Daarbij aansluitend stelt zij dat de verwijzing naar het arrest van 8 maart 2016 niet opgaat, aangezien de vraag of de maximale numerieke voorschriften (*in casu*: bouwdiepte) een essentieel gegeven is van het RUP steeds geval per geval beoordeeld moet worden. Een afwijking is bijgevolg steeds mogelijk zolang die blijft binnen de grenzen van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De tussenkomenende partij merkt tot slot nog op dat de groendaken niet toegankelijk zijn en het terras op zich niet tot het hoofdgebouw behoort en dus geen afbreuk doet aan de bouwdiepte van 14 m. Minstens kan een beperkte afwijking worden toegestaan volgens artikel 4.4.1, §1 VCRO.

3.

De verzoekende partijen herhalen dat de bouwdiepte van het RUP 'Kapellerie' wel degelijk wordt overschreden en dat de numerieke voorschriften die door de plannende overheid als maxima zijn voorgeschreven wel degelijk tot de essentiële gegevens van het RUP behoren.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de bouwdiepte van de vergunde meergezinswoning afwijkt van het RUP 'Kapellerie' en met name van artikel 1.2.2.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats binnen de contouren van het RUP 'Kapellerie' ligt. Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*... ”*

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan toe te staan aan een dubbele beperking onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen zijn niet mogelijk. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl.St.*, VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Bovendien moet de 'beperkte afwijking' de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

2.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste

zorgvuldigheid werden vastgesteld. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de 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.

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid haar bevoegdheid 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.

3.

Artikel 1.2.2 'Dimensionering van constructies en vormgeving' van het RUP 'Kapellerie' bepaalt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen op 14 m vanaf de voorgevel.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de bouwdiepte van de aanvraag afwijkt van het RUP 'Kapellerie'. Zij overweegt daarbij dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw 14 m bedraagt, maar dat die door de aanwezigheid van de terrassen op de eerste en tweede verdieping op 16 m komt. Aangezien het niet om inpandige terrassen gaat, besluit de verwerende partij dat de terrassen bepalend zijn voor de bouwdiepte. De tussenkomen partij kan in haar schriftelijke uiteenzetting bijgevolg niet ernstig voorhouden dat de terrassen buiten de bouwdiepte zouden vallen en dat er geen sprake is van een afwijking op artikel 1.2.2 van het RUP 'Kapellerie'.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het om een beperkte afwijking gaat die binnen de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO valt. Het is dat oordeel dat de verzoekende partijen bekritisieren. Volgens hen wordt er afgeweken van essentiële gegevens van het RUP 'Kapellerie'.

4.

De vraag of de vergunningverlenende overheid afbreuk doet aan essentiële gegevens van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan moet steeds per geval worden onderzocht, waarbij rekening moet gehouden worden met het opzet van de plannende overheid en de uitdrukkelijke bewoordingen en bepalingen van het RUP.

Artikel 1.2.8 'Beoordelingscriteria' van het RUP 'Kapellerie' bepaalt onder meer:

“ ...

*De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.*

*De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld etc kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.*

*Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen binnen het centrumgedeelte van Staden.*

*Bij de beoordeling van ieder project binnen het centrumgebied zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.*

...”

Uit artikel 1.2.2 samen gelezen met artikel 1.2.8 volgt dat de bouwdiepte van 14 m op de verdiepingen te beschouwen is als een maximum bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Artikel 1.2.8 schrijft uitdrukkelijk voor dat het daarbij om maxima gaat die naar gelang het geval niet gerealiseerd kunnen worden vanwege het straatbeeld of aansluitingsaspecten. Het maximale gabariet dat volgens het RUP 'Kapellerie' toegelaten is geldt dan ook als een bovengrens en niet als een recht. De draagkracht van de onmiddellijke omgeving vormt het belangrijkste beoordelingscriterium.

Uit de duidelijke bewoordingen van het RUP 'Kapellerie' volgt dan ook dat de plannende overheid zelf uitdrukkelijk en dwingend de grenzen heeft bepaald van wat maximaal toelaatbaar is in het centrumgebied. Het realiseren van die maxima is geen recht. Naargelang de kenmerken van de omgeving kan of moet er minder worden vergund. Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de maximale bouwdiepte van 14 m op de verdiepingen, gelet op wat uitdrukkelijk in artikel 1.2.8 staat bepaald, een essentieel gegeven van het RUP 'Kapellerie' uitmaakt. De verwerende partij kan daar bijgevolg niet van afwijken in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de oprichting van een meergezinswoning met een bouwdiepte van 16 m, wat een overschrijding is van 2 m van de maximale bouwdiepte. De verwerende partij overweegt daarbij dat het terras dat aanleiding geeft tot een overschrijding van de bouwdiepte geen bijkomende hinder veroorzaakt. Zowel de beperkte hoogte van de tuinmuur als de afstand tot de perceelgrens verantwoorden volgens de verwerende partij de overschrijding van de maximale bouwdiepte met 2 m. Zij besluit tot slot dat er geen onaanvaardbare hinder meer is en dat het ontwerp zowel aan de voor- als achterzijde beter aansluit bij het straatbeeld.

Die overwegingen verhinderen evenwel niet dat het vergunde project niet binnen de algemene strekking van het RUP 'Kapellerie' blijft. Artikel 1.2.8 schrijft voor dat onder andere aansluitingsaspecten en het straatbeeld ertoe kunnen leiden dat de voorgeschreven maxima niet verwezenlijkt kunnen worden. Het zijn echter net die aspecten die de verwerende partij aanhaalt om iets te vergunnen dat het absolute maximum van 14 m bouwdiepte overschrijdt. De verwerende partij neemt de maximale bouwdiepte van 14 m dan ook onterecht aan als een vast uitgangspunt om vervolgens de afwijking daarop te beoordelen. De maximale bouwdiepte is volgens de uitdrukkelijke bewoordingen van het RUP 'Kapellerie' evenwel geen vaststaand gegeven maar slechts een limiet die, afhankelijk van de kenmerken van de omgeving en de ruimtelijke draagkracht daarvan, niet mag worden uitgeput.

Door een grotere bouwdiepte te vergunnen dan het RUP maximaal bepaalt, staat de bestreden beslissing een afwijking toe van een essentieel gegeven van het RUP 'Kapellerie' en schendt daarmee artikel 4.4.1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

In het tweede middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de beoordeling van de verwerende partij over de goede ruimtelijke ordening. Aangezien de Raad het eerste middel gegrond bevindt, wordt het tweede middel niet verder onderzocht. De beoordeling daarvan kan niet tot een ruimere vernietiging leiden.



## **VII. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING**

De verzoekende partijen vragen aan de Raad om de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

Ook de tussenkomende partij verzoekt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt uitdrukkelijk dat de tussenkomende partij niet kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Aan de tussenkomende partij kan dan ook geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba INVEST BUILD is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw met kantoorruimte en 15 woongelegenheden + ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 8840 Staden, Kapelleriestraat 1-3 / Statiestraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1075D, 1080L en 1080M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT