

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0916
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0609/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad DENDERMONDE vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de heer Luc BORMS vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 9 november 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 9 appartementen na slopen van bestaand pand op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Lambroeckstraat 76, met als kadastrale omschrijving 6^e afdeling, sectie B, nr. 365 E 4, 365 H 4, 367 B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 6 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

Advocaat Peter DE SMEDT voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 tussenkomende partij dient op 10 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 9 appartementen na slopen van bestaand pand” op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Lambroeckstraat 76.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 augustus 2015 tot en met 12 september 2015, wordt 1 bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van Brandweerzone Oost adviseert op 27 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag, het bouwen van 9 appartementen na slopen van een bestaand pand, principieel in overeenstemming is met deze bestemmingsbepalingen;

Overwegende dat het in overeenstemming zijn van het project met de bestemmingsbepaling van het vastgestelde gewestplan geen vrijgeleide is voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de aanvraag eveneens dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Watertoets/decretale beoordelingsgronden:

Overwegende dat de voorliggende aanvraag de watertoets goed heeft doorstaan;

Overwegende dat de omstandige motivatie i.v.m. de watertoets is vermeld onder het luik ‘de watertoets’;

Overwegende dat de aanvraag de toets aan de decretale beoordelingsgronden goed heeft doorstaan;

Overwegende dat de omstandige motivatie i.v.m. de decretale beoordelingsgronden is vermeld onder het luik 'toetsing aan de decretale beoordelingselementen'.

Openbaar onderzoek:

Overwegende dat voor de aanvraag een openbaar onderzoek vereist is in toepassing van art. 3 §3.13° van het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen;

Overwegende dat naar aanleiding van dit openbaar onderzoek –gehouden van 14 augustus 2015 tot 12 september 2015- één bezwaarschrift is ingediend;

Overwegende dat de samenvatting, bespreking en besluit te raadplegen is onder het luik 'openbaar onderzoek'.

MER-toets:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een meergezinswoning;

Overwegende dat het aantal woonentiteiten beperkt is in omvang;

Overwegende dat eventuele milieueffecten zich kunnen situeren rond de mobiliteitsimpact en rond de aanwezige boszone;

Overwegende dat het voorliggende project voldoet aan de gangbare normen inzake mobiliteit;

Overwegende dat inzake de boszone nog geen uitspraken kunnen worden gedaan aangezien een inventarisatie van de aanwezige groenelementen ontbreekt;

Overwegende dat bij een nieuwe aanvraag bij de mer-screeningsnota een vorm-vrije nota dient te worden toegevoegd inzake deze bestaande boszone;

Overwegende dat eventuele milieueffecten aangaande deze boszone worden behandeld bij een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag;

Overwegende het hier niet gaat om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn);

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

Opportuniteitsaspect:

Adviesronde:

(...)

Goede ruimtelijke ordening & inpasbaarheid:

Overwegende dat binnen de deelgemeente Oudegem er voldoende voorzieningen aanwezig zijn om een bepaalde schaalvergroting toe te laten;

Overwegende dat het oprichten van een meergezinswoning aldus principieel aanvaardbaar is op deze specifieke bouwlocatie, gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van 2 bouwlagen onder een hellende bedaking;

Overwegende dat er evenwel over dient gewaakt te worden dat meergezinswoningen zich op een kwalitatieve wijze inpassen binnen het bestaande ruimtelijk weefsel;

Overwegende dat het functioneel voorzien van meergezinswoningencomplex in de Lambroeckstraat aanvaardbaar wordt geacht;

Overwegende dat het overwegende straatbeeld twee bouwlagen en een hellend dak omvat;

Overwegende dat de kroonlijsthoogtes beperkt zijn in de straat;

Overwegende dat bij de beoordeling van dit specifiek project d schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van cruciaal belang zijn;

Overwegende dat voor de invulling van de bouwlocatie het gangbare bouwprofiel van de onmiddellijke omgeving dient te worden gevolgd, namelijk 2 bouwlagen en een hellend dak, waarbij onder het dakvolume slechts één bouwlaag gewenst is;

Overwegende dat het beoogde bouwprofiel veel groter is dan wat gebruikelijk gehanteerd wordt in de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de ruimtelijke context zich kenmerkt door een gevelritmiek met een zekere kleinschaligheid, met een relatief beperkte gevelbreedte en een sterk variërende kroonlijst –en nokhoogte;

Overwegende dat de maatvoering uit de omgeving als onderlegger voor het ontwerp dient te worden gehanteerd om de inpasbaarheid te kunnen garanderen;

Overwegende dat voorliggende aanvraag aan de straatzijde twee kadastrale percelen omvat die een breedte van ca. 13 m en 10 m hebben;

Overwegende dat het nieuwbouwproject een invulling voorziet met een voorgevelbreedte van ca. 23,3 m;

Overwegende dat deze perceelbreedtes reeds een indicatie vormen van de voormalige ritmiek en doorgaans een maatstaf zijn voor de gewenste toekomstige ritmiek;

Overwegende echter dat deze ritmiek niet waarneembaar is in voorliggend ontwerp, dat het geplande gebouw zich kenmerkt door haar monotone, massieve en overwegende horizontale opbouw, zonder enige vorm van verticaliteit in aansluiting bij de ritmiek en fragmentering van de omgeving;

Overwegende dat het geplande gebouw hierdoor als een schaalbreuk wordt ervaren;

Overwegende dat het geplande gebouw geenszins aansluiting vindt bij de bouwkorrel van de omgeving;

Overwegende dat het geplande gebouw inzake volume als niet inpasbaar in de omgeving dient te worden beschouwd;

Overwegende dat het nieuwbouwvolume wordt opgevat als zijnde een gesloten bebouwing;

Overwegende dat de bebouwing gepland is tot ter hoogte van de losweg;

Overwegende dat deze bebouwing een halfopen karakter heeft;

Overwegende dat namelijk in de zijgevel lichten en zichten gepland zijn;

Overwegende dat het gesloten gevelfront dat kenmerkend is voor de Lambroeckstraat dient te worden aangehouden;

Overwegende dat ter hoogte van de losweg een wachtgevel dient te worden gecreëerd waar in de toekomst kan tegenaan gebouwd worden;

Overwegende dat er niet kan gerefereerd worden naar de bebouwing ter hoogte van de losweg aan de linkerzijde;

Overwegende dat deze bebouwing een bestaande bebouwing betreft;

Overwegende dat voor het verbouwen van deze bestaande bebouwing; Lambroeckstraat 82 op 7 mei 2007 een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd;

Overwegende dat ter hoogte van de rechterperceelsgrens zich een bebouwing bevindt waarvoor op 30 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de aanpalende bebouwing zich bevindt op 4,16 m en een nokhoogte op 7,51 m;

Overwegende dat het nieuwe project een kroonlijsthoogte voorziet op 6 m en een nokhoogte op 12 m;

Overwegende dat deze nokhoogte en kroonlijsthoogte merkelijk uittorent boven de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het geplande nieuwbouwproject is opgevat als zijnde een half open bebouwing;

Overwegende dat zichten en lichten ter hoogte van de erfdienstbaarheid worden genomen;

Overwegende dat hierdoor een gebouw wordt gecreëerd met een halfopen karakter;

Overwegende dat gelet op het gesloten gevelfront van de Lambroeckstraat een gesloten bebouwing enkel aanvaardbaar is;

Overwegende dat ter hoogte van de losweg een wachtgevel dient te worden gecreëerd;

Overwegende dat de voorliggende losweg in de voorliggende aanvraag wordt aangewend voor het bereiken van autoparkeerplaatsen;

Overwegende dat deze losweg een private erfdienstbaarheid betreft;

Overwegende dat indien de aanvrager deze losweg wenst aan te wenden om eventuele parkeerzones/tuinzones te bereiken de aanvrager hieromtrent over een overeenkomst dient te beschikken tussen de diverse eigenaars/gebruikers;

Overwegende dat in een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag dit aspect wordt opgenomen en verankerd via een notariële akte;

Overwegende dat volgens de luchtfoto van google maps het perceel afdeling 6, sectie B, nrs. 367 B bebost is;

Overwegende dat namelijk diverse hoogstambomen zijn waar te nemen;

Overwegende dat deze hoogstambomen niet terug te vinden zijn op het inplantingsplan;

Overwegende dat deze bestaande groenelementen dienen te worden geïnventariseerd;

Overwegende dat een fotoreportage, soortaanduiding en omtrek op een meter hoogte een minimale vereiste is;

Overwegende dat slechts een afweging ten gronde kan plaatshebben na inventarisatie;

Overwegende dat wanneer blijkt dat de bomen waardevol zijn, zij niet kunnen worden gerood;

Overwegende dat de bestaande bomen (indien waardevol) dan dienen te worden opgenomen in het project;

Overwegende dat één entiteit niet voldoet aan de gangbare norm van 65 m²;

Overwegende dat het voorliggende project dient te worden heroriënteerd;

Overwegende dat de entiteiten op het gelijkvloers beschikken over een terraszone;

Overwegende dat de diverse terraszones dienen te worden afgebakend door middel van een zichtscherf;

Overwegende dat er duidelijkheid dient te worden verschaft over het statuut van de tuinzone (namelijk gemeenschappelijk of privaat);

Overwegende dat een gemeenschappelijk karakter het meest aangewezen is aangezien de tuinzone dan kan fungeren als groene long voor het bouwproject;

Overwegende dat elke woonentiteit beschikt over een private bergplaats met een oppervlakte van ca. 5,29 m²;

Overwegende dat elke woonentiteit –volgens de gangbare normen- dient te beschikken over twee fietsstalplaatsen per woongegelegenheid vermeerder met één bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer meer dan één;

Overwegende dat elke woonentiteit –volgens de gangbare normen- dient te beschikken over een afvalberging met een min. Oppervlakte van 2 m²;

Overwegende dat elke woonentiteit beschikt over twee slaapkamers en bijgevolg drie fietsstalplaatsen dient te omvatten;

Overwegende dat de oppervlakte van 5,29m² beperkt is om drie fietsen te voorzien en 2 m² resterend als afvalberging;

Overwegende dat het ontwerp op dit aspect dient te worden aangepast;

Overwegende dat elke woongegelegenheid beschikt over een autostandplaats;

Overwegende dat uit het bovenvermelde kan geconcludeerd worden dat het voorliggende ontwerp zich niet kadert binnen de context van de kern Oudegem;

Overwegende dat de bouwheer het gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven de draagkracht van het perceel en de omgeving aanzienlijk overstijgt;

Overwegende dat betere oplossingen die de schaal van het gebouw naar beneden halen en het op die manier meer verenigbaar maken met de omgeving hier denkbaar en wenselijk zijn;

Overwegende dat er moet gezocht worden naar nadere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.

Algemene conclusie

Overwegende dat voorliggende aanvraag vanuit legaliteitsbeoordeling voor vergunning vatbaar is;

Overwegende dat de aanvraag echter vanuit een opportuniteitsbeoordeling niet voor vergunning vatbaar is;
 Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht in het gedrang wordt gebracht;
 Overwegende dat de plaatselijke goede ruimtelijke ordening wordt gehypothekeerd;
 Overwegende dat de belangen op aanpalende percelen in het gedrang worden gebracht;
 Overwegende dat het geplande pand als niet inpasbaar in de plaatselijke ruimtelijke context wordt beschouwd;
 Overwegende dat er om bovenvermelde redenen vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren bestaan tegen de voorliggende aanvraag;
 Overwegende dat voorliggende aanvraag dient te worden geweigerd.
 ...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

De aanvraag situeert binnen de kern van de deelgemeente Oudegem. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door woningen met één à twee bouwlagen onder de kroonlijst met hellende bedaking. In de straat komen reeds enkele meergezinswoningen voor met 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag onder een zadeldak.

De aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, en 17 autostaanplaatsen verdeeld over 2 garageblokken, en 9 bergingen in de tuinzone achter het gebouw. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een halfopen bouwblok bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag onder een zadeldak. Links wordt een bouwvrije strook van 3,4 m gevrijwaard onder de vorm van een bestaande losweg die toegang geeft tot de achterliggende percelen. De losweg werd volgens aangetekend schrijven van 24 december 2015 aangekocht door de aanvrager inclusief alle bestaande lasten en erfdienstbaarheden. De voorbouvlijn wordt voorzien op de rooilijn.

Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume, schaal en gabariet aansluit op de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving.

Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt. Zij dient met ander woorden ontworpen te worden op schaal van deze omgeving.

Hoewel in dit project tal van punten terug te vinden zijn die aangeven dat aandacht geschonken werd aan de woonkwaliteit (voldoende parkeerplaatsen, zeer ruime buitenruimtes,...), wordt evenwel een volumineus bouwblok opgetrokken dat naar volume sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving: de breedte van het gebouw bedraagt 23,5 m, de diepte op het gelijkvloers 15 m en op de verdieping 12 m, wat mee aanleiding geeft tot een dominant dakvolume.

In tegenstelling tot andere meergezinswoningen in de nabije omgeving wordt in voorliggende aanvraag de derde bouwlaag aan de straatzijde over 14 m van een totale breedte van 23,5 m voorzien van een dakuitbouw. De achtergevel wordt dan nog eens voorzien van 3 dakuitbouwen, 1 dakkapel en terrassen op 2 niveaus. Bijgevolg oogt de derde bouwlaag een bijna volwaardige bouwlaag, wat niet in overeenstemming is met de schaal van deze omgeving. Hieruit kan gegrond vastgesteld worden dat het draagvlak van het eigen perceel en de nabije omgeving door het gewenste bouwprogramma wordt overschreden.

Qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijke niet in deze omgeving met woningen met een maximale nokhoogte van ongeveer 9 m, een nokhoogte van ca. 12 m zoals hier voorgesteld resulteert in al te dominante zijgevels.

Het voorstel is wat betreft zijn gabariet volledig buiten evenwicht met de kleinschalige bebouwing van de omgeving. De woonkwaliteit van de omgeving wordt door dit felle contrast in het gedrang gebracht.

De schaal en dimensionering van het gebouw schenden de bestaande beeldvorming van de straat en zijn disproportioneel tegenover omgevende eigendommen die hieronder inzake beeld- en belevingswaarde zullen lijden.

Het linksaanpalende eigendom, gebouwd tot op de rooilijn met slechts 3,4 m zijdelings afstand en bestaande uit 1 bouwlaag met een zadeldak, zal gelet op de ligging het grootste deel van de middag- en avondzon worden ontzegd op de binnenkoer door het oprichten van de meergezinswoning.

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

Ook qua parkeervoorzieningen zijn ruimtelijk betere mogelijkheden voor handen.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 16 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 maart 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Nast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld. De aanvraag situeert binnen de kern van de deelgemeente Oudegem. Het straatbeeld van de Lambroeckstraat is vrij divers maar omvat overwegend 2 bouwlagen met hellend dak. In de straat komen reeds enkele meergezinswoningen voor met 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag onder een zadeldak.

De aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning met 9 woonegelegenheden, en 17 autostaanplaatsen verdeeld over 2 garageblokken, en 9 bergingen in de tuinzone achter het gebouw. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een halfopen bouwblok bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag onder een zadeldak. Links wordt een bouwvrije strook van 3,4 m gevrijwaard onder de vorm van een bestaande losweg die toegang geeft tot de achterliggende percelen. De losweg werd volgens aangetekend schrijven van 24 december 2015 aangekocht door de aanvrager inclusief alle bestaande lasten en erfdienstbaarheden. De voorbouwlijn wordt voorzien op de rooilijn. Het oprichten van een meergezinswoning met wooneenheden die over voldoende faciliteiten beschikken en voldoende groot zijn, kan binnen deze omgeving aanvaard worden en kan beschouwd als een te verwachten evolutie in de ruimtelijke ordening binnen een stedelijke kern, waar dergelijke verdichtingsprojecten op hun plaats zijn. Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, wat ook door het College en de PSA wordt bevestigd. Ingevolge de beperkt aangepaste plannen houdt de op te richten meergezinswoning de nokhoogtes aan van de bestaande woningen en meergezinswoningen van de rechtsaanpalende huizenrij, waar de lijnen worden uitgezet door de woningen met huisnr. 72 en 70. De afwijkende nokhoogte ten aanzien van de rechtsaanpalende woning wordt opgevangen door een gelijkschakeling van de kroonlijsthoogte en een geleidelijk overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak.

Ook ten aanzien van de linksaanpalende huizenrij gebeurt een geleidelijke visuele overgang ingevolge een dakhelling, waarbij de kroonlijsthoogte gelijk is aan de nokhoogte van de links aanpalende woning. De open ruimte tussen beide woningen ingevolge de losweg, maakt mogelijk dat er afwijkende nokhoogtes worden gehanteerd. Door de verlaagde nok aan de linkerzijde van het pand wordt op harmonische wijze een overgang gemaakt tussen de lagere linksaanpalende huizenrij en de hogere rechtsaanpalende. Door de nok aan beide zijden te verlagen en af te hellen, wordt bovendien een harmonische overgang gemaakt naar de bestaande bebouwing. Het gebouw integreert zich aldus op een kwalitatieve manier in het straatbeeld.

Hangende de procedure in graad van beroep hebben de aanvragers een verkoopsovereenkomst van de linksaanpalende losweg aan het dossier toegevoegd. Hieruit blijkt dat zij eigenaar zijn van de losweg, doch de bestaande rechten van aanpalende eigenaars en gebruikers van de losweg dienen te respecteren. Anders dan het College die

de oprichting van een wachtgevel wenst ter hoogte van de losweg, teneinde het gevelfront toe te bouwen, blijkt uit deze overeenkomst dat het weinig waarschijnlijk is dat in de nabije toekomst verdere bebouwing tegen de linkergevel zal worden opgericht. De volwaardige afwerking van de linkerzijgevel is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De nieuwe op te richten meergezinswoning houdt op het gelijkvloers een bouwdiepte van 15m. Deze is beperkter dan bouwdiepte op de links en rechtsaanpalende percelen. Op verdieping bedraagt de bouwdiepte 12m, exclusief terrassen en zal er ten aanzien van het rechtsaanpalende perceel wel een diepere inplanting zijn. Deze meerdiepte is echter aanvaardbaar, gelet op de schuine oriëntering van het perceel. Bovendien is de gehanteerde bouwdiepte van 12m op een verdieping geenszins ongebruikelijk in de stedelijke context, ongeacht of dit gaat om een één- of meergezinswoning. Bovendien komen in de straat reeds meerdere woningen en meergezinswoningen voor met een gelijkaardige bouwdiepte. De bebouwingstypologie en het gabariet stemmen overeen met de in de omgeving bestaande toestand, nu wordt aangesloten bij de reeds aanwezige meergezinswoningen nr.'s nr.70, 68, 66 60, 55, 54, 27 en 29. De op te richten meergezinswoning bij het gabariet van de reeds bestaande meergezinswoningen in de omgeving, die allen drie bouwlagen met plat of zadeldak hebben. Het aangevraagde sluit qua bebouwingstypologie bovendien aan bij de modernste meergezinswoningen met de nr. 66 en 27 en 29, die allen 3 bouwlagen en een zadeldak hebben. In de omgeving van de bouwplaats bevinden zich twee recente meergezinswoningen met grotere geveluitbouwen (nr. 27 en 29) en een andere met dakkapellen (nr. 66). Het aangevraagde voorziet in een afwisseling van gevel uitbouwen, gevelinspringingen en dakkapellen, waardoor architecturaal wordt aangesloten bij de in de omgeving bestaande toestand en er geen sprake is van een monotone gevel.

Doordat de linksaanpalende woning ten zuiden-westen gelegen is van de aangevraagde, nieuw op te richten meergezinswoning, zal er slechts een beperkte en aanvaardbare invloed op de lichtinval van het aanpalende perceel zal zijn. Anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die uitgaat van een foutieve oriëntering, oordeelt de deputatie dat er geen onaanvaardbare verstoring van de lichtinval zal zijn. Gelet op de zuid-westelijke oriëntatie van de linksaanpalende woning ten opzichte van de op te richten meergezinswoning zal er een beperkte vermindering van licht zijn in de ochtend en beperkt deel van de voormiddag. Doch overschrijft dit niet de maat van stedenbouwkundige te tolereren hinder.

Doordat er geen terrassen aanwezig zijn langs de linkerzijde, zal er ook geen rechtstreekse inkijk zijn in de woning van de linksaanpalende woning zijn. Daarenboven worden de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten ruimschoots gerespecteerd, waardoor een mogelijke inkijk bij de naburen tot een in woongebied aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

Bij het ontwerp werd aandacht geschonken aan de woonkwaliteit, waarbij er voldoende parkeerplaatsen werden voorzien en ruime buitenruimtes. Bovendien is het aanbod van appartementen met een diverse oppervlakte evenzeer een pluspunt, nu dit leidt tot een sociale verwevenheid en voorziet in een aanbod dat voldoet aan de woonbehoeften van mensen met onderscheiden oppervlaktebehoeften. De voorziene appartementen hebben een hedendaags wooncomfort en beschikken allemaal over een (dak)terras. Er bestaat geen discussie over dat alle appartementen over voldoende woonkwaliteit beschikken. Er rest bovendien nog voldoende tuinzone welke als gazon met beplantingen wordt ingericht.

Er worden meer dan 17 garages voor 9 appartementen voorzien, waardoor de parkeerdruk in ruime mate op eigen terrein wordt opgevangen, wat bovendien de verkeersveiligheid ten goede komt. De garages en houten bergingen worden ingeplant achteraan het terrein en zijn te bereiken via de reeds bestaande loswegweg aan de linkerkant. Deze garages worden opgericht op een restperceel dat omgeven is door gebouwen en tuinen. Garages 1 tot 6 en de bergingen worden opgericht in het verlengde van de stal van de rechtsaangrenzende woning. De garages 7 tot 17 worden aan de achterkant van het perceel opgericht op 2m van de perceelsgrens en liggen op ruime afstand van aangrenzende bebouwing. Bovendien worden deze bijkomend gebufferd door een groenbuffer met haagbeuk.

De beperkt aangepaste plannen maken een verantwoorde aansluiting met de buren mogelijk en creëren een passende inkadering in het straatbeeld.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat het aangevraagde in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand en met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Guido D'HOOGHE en mevrouw Anja DE WILDE vorderen met een aangetekende brief van 10 juni 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0674/A.

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

De raadsman van de tussenkomende partij stelt ter zitting dat de tussenkomende partij afstand doet van de in haar schriftelijke uiteenzetting opgeworpen exceptie. Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering tot vernietiging tijdig en regelmatig is ingesteld en worden er geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO, artikel 4.3.1, §1 tweede en derde lid VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

Toelichting bij het eerste en enige middel

Ten aanzien van het eerste onderdeel van het eerste en enige middel

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

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

- *Het eerste criterium bevat een opsomming van stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en de ruimere omgeving, waaronder onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten. Daarnaast wordt ook expliciet voorzien in elementen die verder reiken dan het louter stedenbouwkundige, zoals met name de mobiliteitsimpact, hinderaspecten en leefmilieu. Een én ander vloeit ook voort uit de expliciete verwijzing naar de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO. Het is evenwel zo dat de aanvraag enkel dient te worden getoetst aan de punten die relevant zijn.*
- *Conform het tweede criterium dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan deze ook beleidsmatige ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1. § 2, eerste lid VCRO in rekening brengen.*
- *Het derde criterium incorporeert deze principes voor zover het aangevraagde is gelegen binnen de grenzen van een RUP, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning.*

De uitkomst van de beoordeling door de vergunningverlenende overheid dient in elk geval redelijk verantwoord te zijn, wat dient te kunnen worden gecontroleerd op basis van de formeel uitgedrukte motieven van de beslissing .

Uit de motiveringsverplichting volgt dat de stedenbouwkundige vergunning in concreto de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, zonder hierbij te vervallen in stijlformules.

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

Niettemin stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen in concreto-toetsing doorvoert. De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening louter door middel van stijlformules, niet-gefundeerde aannames en het eenvoudig tegenspreken van het ongunstig verslag van haar PSA, zonder tot een daadwerkelijke beoordeling van de inpasbaarheid van het appartementencomplex over te gaan.

In voorliggend geval wees de PSA in zijn verslag van 3 februari 2016 uitdrukkelijk op een aantal pertinente aspecten in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (de schaal, het dakvolume (en de dakuitbouwen), de bouwhoogte, de integratie in de omgeving en de impact op de links aanpalende eigendom), die deden besluiten dat het hier bestreden bouwproject niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De wijze waarop de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening alsnog tracht te verantwoorden, is niet afdoende, te meer gelet op de verstrengde motiveringsplicht die op haar schouders rustte door de afwijking van het verslag van de PSA.

De verzoekende partij wijst expliciet op de volgende elementen:

- Voor wat betreft de schaal (met inbegrip van het dakvolume):

De PSA oordeelde in zijn verslag van 3 februari 2016 uitdrukkelijk dat het volumineuze bouwblok naar volume sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving. De combinatie van de breedte van het gebouw met de bouwdiepte (op het gelijkvloers en op de verdieping) geeft aanleiding tot een dominant dakvolume. Door de dakuitbouwen – voor bijna 60 % van de (voor)gevel – krijgt de derde bouwlaag (visueel) het karakter van een volwaardige bouwlaag, wat nefast is voor het draagvlak van het eigen perceel en de nabije omgeving.

In het bestreden besluit wordt deze pertinente kritiek geenszins ontmoet. De verwerende partij neemt het volgende standpunt in:

...

Deze overwegingen zijn niet meer dan loutere stijlformules en aannames, die hoegenaamd geen weerlegging inhouden van het (andersluidende) standpunt van de PSA.

De verzoekende partij merkt trouwens op dat de aannames over de meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving niet gestoeld zijn op een zorgvuldige feitenvinding. De verzoekende partij verwijst daarvoor naar haar stuk 5, waaruit blijkt dat de aangehaalde meergezinswoningen geenszins als referentie kunnen dienen (zoals ook opgemerkt in het verslag van de PSA).

Ter vergelijking wordt hieronder de voorgevel van het bestreden bouwproject 'geprojecteerd'.

...

De louter stereotype verwijzing naar de onmiddellijke omgeving – en de daarin voorkomende meergezinswoningen – kan niet volstaan ter onderbouwing van het oordeel van de verwerende partij. Het blijkt bovendien niet correct, minstens is het aangetast door onzorgvuldigheden (stuk 5).

De vaststelling dat het determinerende motief van de PSA (over het dakvolume en zijn grote dakuitbouwen) niet wordt ontmoet, volstaat voor de vernietiging van het hier bestreden besluit.

- *Voor wat betreft de bouwhoogte:*

Ook op het vlak van de totale bouwhoogte blijft het bestreden besluit in gebreke een afdoende motivering aan te leveren.

Waar de PSA tot de vaststelling komt dat er nergens in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag nokhoogtes voorhanden zijn van meer dan 9 meter, stelt de verwerende partij in het bestreden besluit wat volgt:

...

De verzoekende partij wijst erop dat het bestreden besluit nog steeds geen antwoord formuleert op de door de PSA opgeworpen kritiek dat een nokhoogte van 12 meter onaanvaardbaar is en in al te dominante zijgevels resulteert.

Specifiek ten aanzien van de aanpalende woning rechts zou de afwijkende nokhoogte worden opgevangen door de planaanpassing. Specifiek ten aanzien van de linker aanpalende wordt bijvoorbeeld enkel geponeerd dat de kroonlijst van het beoogde project (6 meter) gelijk is aan de nok. Op de vaststelling dat dit resulteert in al te dominante zijgevels, wordt niet gefundeerd geantwoord.

- *Voor wat betreft de impact op het links aanpalende perceel:*

Met betrekking tot de impact op het links aanpalende perceel, neemt de verwerende partij louter het standpunt van (de advocaat van) de aanvrager van de vergunning over. De verwerende partij beperkt zich tot de aanname dat de PSA uitgaat van een foute oriëntering en dat de verstoring van de lichtinval wel aanvaardbaar zal zijn.

Deze loutere aannames worden nochtans niet gestaafd met stukken (bv. schaduwstudie). Er wordt dan ook niet op een afdoende manier weerlegd waarom er, in afwijking van het duidelijke verslag van de PSA, geen sprake zou zijn van onaanvaardbare schaduwhinder.

De voorgaande elementen tonen aan dat de verwerende partij ernstig in gebreke blijft het (andersluidende) standpunt van de PSA te weerleggen met draagkrachtige motieven.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

Ten aanzien van het tweede onderdeel van het eerste en enige middel

Artikel 4.3.1. § 1, tweede en derde lid VCRO bepaalt wat volgt:

...

Concreet komt het erop neer dat er, onder de in het hierboven geciteerde artikel opgesomde voorwaarden, beperkte planaanpassingen kunnen worden doorgevoerd.

In casu zouden de bouwplannen beperkt zijn aangepast. Het is niet (volledig) duidelijk welke planaanpassingen zijn doorgevoerd. De nokhoogte zou zijn verlaagd en het dak zou aan de rechtzijgevel afhellend zijn gemaakt.

Verdere toelichting ontbreekt.

Bovendien blijft de verwerende partij in gebreke te motiveren op welke (afdoende) motieven zij haar beoordeling steunde om voor te houden dat het om een door artikel 4.3.1. § 1, tweede en derde lid VCRO toegelaten planwijziging zou gaan.

Deze vaststelling volstaat om tot de onwettigheid van het bestreden besluit te besluiten.

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

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

...

2.

De tussenkommende partij stelt het volgende:

“ ...

Weerlegging van het eerste onderdeel

A. Toetsingsrecht van de Raad is slechts marginaal

Overeenkomstig rechtspraak van de Raad is het toetsingsrecht omtrent de door verwerende partij gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening slechts marginaal:

...

De Raad kan zich dan ook niet in de plaats stellen van verwerende partij en kan slechts nagaan of verwerende partij steunend op juiste feitelijke gegevens tot de bestreden beslissing is gekomen.

Bovendien is verwerende partij conform vaste rechtspraak van de Raad niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in de procedure naar voor komen:

...

In de bestreden beslissing heeft verwerende partij een uitgebreide beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening.

Onderstaand zal worden toegelicht dat ook de door verzoekende partij vermeende aspecten van goede ruimtelijke ordening wel degelijk werden onderzocht en afdoende gemotiveerd, zulks in het licht van het feit dat verwerende partij niet op alles hoeft te antwoorden, maar haar beslissing met draagkrachtige argumenten dient te staven.

Zoals onderstaand zal worden toegelicht heeft verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op afdoende wijze toegelicht.

B. De toetsing in casu

In de bestreden beslissing heeft verwerende partij de goede ruimtelijke ordening als volgt gemotiveerd:

...

Hieruit blijkt dat verwerende partij de goede ruimtelijke ordening aan de hand van meerdere elementen heeft gestaafd:

- De omgeving laat een meergezinswoning toe

- Ingevolge de beperkt aangepaste plannen stemt het aangevraagde overeen met de in de omgeving bestaande toestand:
 - o De nokhoogte stemt overeen met de rechtsaanpalende huizenrij. De uitzondering van de rechtsaanpalende woning wordt opgevangen door de gelijkschakeling van de kroonlijsthoogte en de geleidelijke overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak.
 - o De kroonlijsthoogte stemt overeen met de nokhoogte van de linksaanpalende huizenrij, waarbij de open ruimte ingevolge de losweg een afwijkende nokhoogte toelaat.
 - o Door afhelling van de nok wordt een harmonische overgang gemaakt
 - o De bouwdiepte op gelijkvloers is beperkter dan aanpalende percelen
 - o De bouwdiepte op verdieping wijkt af, doch is in casu aanvaardbaar gelet op de schuine oriëntering en doordat dezelfde bouwdiepte voorkomt bij andere meergezinswoningen in de straat.
 - o De bebouwingstypologie stemt overeen met aanwezige meergezinswoningen in de straat die allen drie bouwlagen met plat of zadeldak hebben.
- De hinder blijft beperkt tot een aanvaardbaar niveau:
 - o Door de zuid-westelijke oriëntering zal er slechts een beperkte vermindering van lichtinval zijn ten opzichte van de linksaanpalende woning
 - o Geen inkijk door afwezigheid terrassen langsheen zijde van de linksaanpalende woning. Tevens worden de afstanden van het burgerlijk wetboek gerespecteerd.
- Hoge woonkwaliteit met diverse oppervlaktes van appartementen wat leidt tot een goede sociale mix
- Parkeerdruk wordt op eigen terrein opgevangen, waarbij aangesloten wordt op bestaande bebouwing of door garages die op voldoende afstand van de perceelsgrenzen liggen.

Dit betreffen allen draagkrachtige motieven op basis waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in concreto en op afdoende wijze werd gemotiveerd.

Verwerende partij heeft bij haar toetsing de verenigbaarheid met de in de relevante omgeving bestaande toestand nagegaan.

Hierbij werd voor de beoordeling van de toepasselijke aandachtspunten getoetst aan de bebouwing op de aanpalende percelen, maar ook aan bebouwing (meergezinswoning) in de relevante omgeving van dezelfde huizenrij en dezelfde straat als waartoe het aangevraagde behoort.

Op geen enkele wijze toont verzoekende partij aan dat de motieven zouden steunen op foutieve gegevens of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Dat verzoekende partij een andere mening toegedaan is dan verwerende partij impliceert echter niet dat de bestreden beslissing onwettig of niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

Het middel is dan ook ongegrond.

C. Ook de door verzoekende partij aangehaalde aspecten van goede ruimtelijke ordening werden op afdoende wijze gemotiveerd.

1.

Zoals blijkt uit de hoger geciteerde motivering heeft verwerende partij wel degelijk de schaal en inplanting ten opzichte van de in de onmiddellijke en ruimere omgeving beoordeeld, hierbij op gemotiveerde wijze afwijkend van het standpunt van de PSA.

Waar de PSA aanhaalde dat de schaal en dimensionering disproportioneel waren ten opzichte van omgevende eigendommen die hierdoor beeld- en belevingswaarde zouden lijden, komt verwerende partij op gemotiveerde wijze tot een ander standpunt.

Zo wordt het aangevraagde, rekening houdend met de beperkt aangepaste plannen, expliciet getoetst ten aanzien van de links en rechts aanpalende bebouwing, waarmee het aangevraagde in overeenstemming wordt geacht:

- o De nokhoogte stemt overeen met de rechtsaanpalende huizenrij. De uitzondering van de rechtsaanpalende woning wordt opgevangen door de gelijkschakeling van de kroonlijsthoogte en de geleidelijke overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak.*
- o De kroonlijsthoogte stemt overeen met de nokhoogte van de linksaanpalende huizenrij, waarbij de open ruimte ingevolge de losweg een afwijkende nokhoogte toelaat.*
- o Door afhelling van de nok wordt een harmonische overgang gemaakt*
- o De bouwdiepte op gelijkvloers is beperkter dan aanpalende percelen*
- o De bouwdiepte op verdieping wijkt af, doch is in casu aanvaardbaar gelet op de schuine oriëntering en doordat dezelfde bouwdiepte voorkomt bij andere meergezinswoningen in de straat.*

Vervolgens wordt het aangevraagde ook getoetst aan de in de straat (in een straal van 100m) reeds aanwezige meergezinswoningen:

- o De bebouwingstypologie stemt overeen met aanwezige meergezinswoningen in de straat die allen drie bouwlagen met plat of zadeldak hebben.*

Bijgevolg heeft verwerende partij het voorwerp van de aanvraag getoetst aan de in de omgeving bestaande en relevante toestand, bestaande uit de aanpalende bebouwing en de meergezinswoningen die zich reeds in dezelfde straat bevinden.

Terecht kon zij dan ook tot de vaststelling komen dat:

De beperkt aangepaste plannen maken een verantwoorde aansluiting met de burens mogelijk en creëren een passende inkadering in het straatbeeld.

2.

Het van de PSA afwijkende standpunt van verwerende partij steunt anders dan verzoekende partij stelt wel degelijk op correcte gegevens.

*Terecht stelt verwerende partij vast dat het aangevraagde qua nokhoogte aansluit bij de bebouwing ten opzichte van de rechtsaanpalende woningrij (zie stuk *):*

...

De gehanteerde nokhoogte van 11,19m, sluit aan bij de andere woningen in de huizenrij. Zo hebben de nr. 74 (woning nokhoogte 10,10m), de nr. 70 en 68 (11,17m) en de nr. 66 (11,57m) gelijkaardige of zelfs hogere nokhoogtes.

Ten aanzien van de rechtsaanpalende woning (met lagere garage) wordt het verschil opgevangen door een afgeknot en afhellend dak. Evenwel moet worden vastgesteld worden dat wordt aangesloten bij de reeds uitgezette lijnen qua nokhoogtes in dezelfde woningrij.

Ten aanzien van de links aanpalende woning wordt opgemerkt dat er een verschil is, doch wordt aangesloten doordat de kroonlijst en nokhoogte dezelfde zijn. Tevens stelt verwerende partij dat de opening van de erfdienstbaarheid met een breedte van 3,4m toelaat dat een afwijkende nokhoogte mogelijk is, te meer door de dakhelling een overgang wordt gemaakt.

Ook deze overweging steunt op correcte gegevens, waarbij verwerende partij binnen de haar toegekende appreciatiemarge oordeelt dat het aangevraagde in overeenstemming is met de linksaanpalende bebouwing.

Ook de bouwdiepte wordt terecht door verwerende partij passend in de omgeving bevonden.

Eveneens stelt verwerende partij vast dat het gelijkvloers minder diep is dan aanpalende gebouwen, wat ook blijkt uit de plannen:

...

Op verdieping is er een meerdiepte, waarvan verwerende partij evenwel oordeelt dat deze aanvaardbaar is binnen de bestaande toestand.

Eenzijds gelet op de schuine oriëntatie ten opzichte van het aanpalende perceel, anderzijds omdat de bouwdiepte van 12m niet ongebruikelijk is in een stedelijke context.

Anderzijds wordt aangesloten bij het gabariet van bestaande meergezinswoningen in de straat met nr.70, 68, 66 60, 55, 54, 27 en 29, waarbij het aangevraagde aansluit bij het gabariet van de modernste meergezinswoningen in de straat met de nr.s 66,27 en 29.

Tevens wordt verwezen naar andere meergezinswoningen binnen de relevante omgeving die tevens grote geveluitbouwen (nr. 27,29) of dakkappen (nr. 66) hebben.

Daarnaast wordt terecht geoordeeld dat het aangevraagde door geveluitbouwen, -inspringingen en dakkappen in afwisseling voorziet, waardoor er geen monotone voorgevel aanwezig is en aangesloten wordt bij elementen in de omgeving.

...

Nu verwerende partij van oordeel is dat het aangevraagde door de aanpassingen in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand en dit gestaafd heeft aan de hand van meerdere in de omgeving aanwezige elementen, die geenszins foutief zijn, heeft verwerende partij de op haar rustende motiveringsplicht nageleefd.

Door expliciet de inplanting, bouwhoogte en diepte, het gabariet en het straatbeeld te beoordelen, heeft verwerende partij de op haar rustende motiveringsplicht nageleefd en heeft zij ook de door verzoekende partij aangehaalde aspecten met betrekking tot de schaal en bouwhoogte zorgvuldig en afdoend gemotiveerd.

Hierbij is zij gestaafd en op basis van draagkrachtige motieven tot een ander standpunt gekomen dan verzoekende partij en de PSA, zulks evenwel rekening houdende dat zij niet punt voor punt ieder bezwaar hoeft te motiveren.

Zij heeft dan ook in concreto op afdoende wijze gemotiveerd waarom tot een ander standpunt dan de PSA gekomen kon worden.

3.

Waar verzoekende partij stelt dat verwerende partij enkel een loutere aanname zou hebben gedaan over de foutieve oriëntering en zulks niet gestaafd zou zijn, blijkt duidelijk uit de replieknota op het verslag van de PSA van tussenkommende partij dat hierin de foutieve oriëntering werd gestaafd (zie stuk 2):

...

Ook de noordpijlen die op de plannen aangeduid staan en die deel uitmaken van het administratieve dossier, staven deze vaststelling.

Dit betreffen elementen uit het dossier op basis waarvan de deputatie tot een ander oordeel is gekomen.

Het vormt immers de essentie van de hoorzitting dat een partij repliek kan voeren ten aanzien van de standpunten die voorliggen en deze kan pogen te weerleggen om zo een voor haar nadelige beslissing te vermijden. Indien de deputatie dit standpunt volgt in weerlegging van het standpunt van de PSA, betreft dit geenszins een onzorgvuldigheid of is dit geenszins kennelijk onredelijk.

Hier anders over oordelen zou immers ieder nut aan de hoorzitting ontnemen.

D. Conclusie

Uit al het bovenstaande blijkt dat de verwerende partij op afdoende wijze de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld en de bestreden beslissing, mede in het licht dat niet op iedere grief moet geantwoord worden, afdoende heeft gemotiveerd.

Geenszins werden de aangehaalde bepalingen geschonden.

Het eerste onderdeel is dan ook ongegrond.

Tweede onderdeel

In het tweede onderdeel stelt verzoekende partij dat het niet duidelijk zou zijn welke planaanpassingen werden doorgevoerd en zou verwerende partij niet hebben toegelicht waarom het om een toegelaten planwijziging zou gaan.

Weerlegging van het tweede onderdeel

A. Belang bij het middel?

1.

Evenwel kan de vraag naar het belang van verzoekende partij bij dit onderdeel van het middel gesteld worden.

Vaste rechtspraak van de Raad stelt dat de verzoekende partij eveneens een belang dient te hebben bij het door haar ingeroepen middel

Waar verwerende partij stelt dat het niet duidelijk is welke planwijzigingen werden doorgevoerd, voegt zij anderzijds wel een kopie van het gewijzigde plan aan haar verzoekschrift toe (p. 15 verzoekschrift).

Hieruit blijkt dat zij wel degelijk kennis heeft van de aanpassing die gebeurde en is zij zelf intern tegenstrijdig.

2.

Bovendien moet verzoekende partij conform art. 4.7.23,§4 VCRO tijdens de aanplakking van de mededeling dat de vergunning werd verleend, het dossier ter inzage leggen.

Nu het dossier in de kantoren van verzoekende partij ter inzage lag, en zij ook de aanplakking en inzage diende te organiseren, kan zij niet beweren niet op de hoogte te zijn van de aanpassingen.

Het middel dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen wegens gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partij.

B. Afdoende gemotiveerd

1.

In de bestreden beslissing bevestigt verwerende partij dat aan de voorwaarden van art. 4.3.1,§11, derde lid VCRO wordt voldaan en de planwijziging kan worden aanvaard.

Zulks vormt een antwoord op de toelichting die door tussenkomende partij werd gegeven in de replieknota op het verslag van de PSA waarin de planwijziging werd toegelicht en waarin de conformiteit met art. 4.3.1,§1, derde lid VCRO werd gemotiveerd (zie stuk 2):

Deze beperkte planwijziging is conform art. 4.3.1,§1, derde lid VCRO mogelijk, nu dit tegemoet komt aan opmerkingen uit het verslag van de PSA. Bovendien komt dit de goede ruimtelijke ordening ten goede, nu er een betere aansluiting met bestaande panden zal zijn. Aangezien het louter een aanpassing van het dak betreft, worden hierdoor evenmin de rechten van derden geschonden.

Nu de deputatie dit standpunt bevestigt, is op basis van stukken van het dossier duidelijk waarom verwerende partij de planwijziging in overeenstemming met art. 4.3.1,§1, derde lid VCRO acht en volstaat de in bestreden beslissing gegeven formele motivering.

2.

Nu ook verzoekende partij naar aanleiding van de hoorzitting kopie kreeg van de betreffende replieknota, kent zij deze stukken van het dossier en ontbreekt ook daar haar belang bij het betreffende onderdeel van het middel.

C. Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de aangehaalde bepalingen geenszins werden geschonden.

Het tweede onderdeel is dan ook ongegrond.

Gehele Conclusie

Uit al het bovenstaande dient dan ook te worden afgeleid dat het middel ongegrond is.

...

3.

De verzoekende partij reageert als volgt:

“ ...

De verzoekende partij volhardt integraal in de in haar inleidend verzoekschrift van 17 mei 2016 ingenomen standpunten en beschouwt die hier als volledig hernomen.

De verzoekende partij hoeft daar geen bijkomende (inhoudelijke) elementen aan toe te voegen: de verwerende partij diende geen antwoordnota in en de weerlegging van de tussenkomende partij bevat geen aspecten die de gefundeerde kritiek van de verzoekende partij onderuit kunnen halen.

De verzoekende partij wijst er uw Raad (nogmaals) op dat er nog een vernietigingsberoep aanhangig werd gemaakt tegen het hier bestreden besluit (rolnummer 1516/RvVb/0674/A). Ook daar werd de beoordeling van de verwerende partij over de goede ruimtelijke ordening op de korrel genomen.

Voor zoveel als nodig merkt de verzoekende partij wel op dat de tussenkomende partij niet ernstig het belang van de verzoekende partij bij het tweede onderdeel van haar eerste en enige middel kan betwisten. Immers, de bevoegdheid om als eerste administratieve overheid over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te oordelen wordt door de bewuste (vermeend niet-beperkte) planaanpassingen uitgehold. De tussenkomende partij lijkt dat uit het oog te verliezen. Dat de verzoekende partij zich bij kennisname van het bestreden besluit informeerde over de planaanpassingen die werden doorgevoerd om een voor haar onvergunbaar bouwproject ‘opeens’ aanvaardbaar te maken, kan haar – evident – niet ten kwade worden geduid. De exceptie van de tussenkomende partij moet dan ook worden afgewezen als ongegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In een tweede onderdeel van het enige middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat in de loop van de vergunningsprocedure aangepaste plannen werden ingediend en dat in de bestreden beslissing geen motivering wordt geboden met betrekking tot het beperkt karakter van deze planwijziging.

2.1.

Vooreerst betwist de tussenkomende partij het belang bij dit middelonderdeel in hoofde van de verzoekende partij. Meer bepaald stelt de tussenkomende partij, ten eerste, dat de verzoekende partij bij haar verzoekschrift een kopie voegt van de gewijzigde plannen zodat zij wel degelijk kennis heeft van de doorgevoerde planaanpassing en, ten tweede, dat de verzoekende partij, tijdens de periode van aanplakking van de mededeling dat een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, het dossier ter inzage heeft gelegd en zodoende evenmin kan beweren dat zij niet op de hoogte is van de aangepaste plannen.

Een verzoeker moet niet enkel een belang hebben bij het instellen van het beroep bij de Raad, maar ook bij het ingeroepen middel zelf. In voorkomend geval, dient een verzoekende partij in dezelfde mate evenzeer te getuigen van het vereiste belang bij elk van de aangevoerde middelonderdelen. De verzoekende partij heeft in beginsel belang bij het middel of een onderdeel daarvan indien de ingeroepen onwettigheid haar heeft benadeeld of een waarborg heeft ontnomen

of indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van het aangevoerde middel(onderdeel) voor haar een voordeel kan opleveren.

2.2.

In het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat het onduidelijk is welke planwijzigingen werden doorgevoerd en dat in de bestreden beslissing op onvoldoende wijze wordt gemotiveerd dat de planwijzigingen toegelaten zijn in het licht van artikel 4.3.1, §1 tweede en derde lid VCRO.

De verzoekende partij heeft als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste aanleg de taak om de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening te bewaken, waardoor ze als dusdanig eveneens een evident belang heeft bij de kritiek met betrekking tot de doorgevoerde planwijzigingen in het kader van de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening.

Dat de verzoekende partij uiteindelijk kennis zou hebben genomen van de planwijzigingen en ook verantwoordelijk was voor het ter inzage leggen van de plannen, ontnemt haar niet het belang bij het middel dat uitgaat van een motiveringsgebrek met betrekking tot de in de loop van de administratieve beroepsprocedure doorgevoerde planwijzigingen.

De exceptie wordt verworpen.

3.1.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“... ”

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

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

“... ”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

3.2.

De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, biedt in dat verband de volgende toelichting (*Parl.St. VI. Parl., 2013-2014, 2371/1, 34*):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend ‘of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken’;

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.

...”

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de geciteerde toelichting blijkt dat tijdens de administratieve vergunningsprocedure uitsluitend “beperkte” aanpassingen van

de plannen mogelijk zijn en wordt een “beperkte aanpassing” als “kleine planwijzigingen” aangeduid.

4.1.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 3 februari 2016 onder meer het volgende:

“ ...

Hoewel in dit project tal van punten terug te vinden zijn die aangeven dat aandacht geschonken werd aan de woonkwaliteit (voldoende parkeerplaatsen, zeer ruime buitenruimtes,...), wordt evenwel een volumineus bouwblok opgetrokken dat naar volume sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving: de breedte van het gebouw bedraagt 23,5 m, de diepte op het gelijkvloers 15 m en op de verdieping 12 m, wat mee aanleiding geeft tot een dominant dakvolume.

In tegenstelling tot andere meergezinswoningen in de nabije omgeving wordt in voorliggende aanvraag de derde bouwlaag aan de straatzijde over 14 m van een totale breedte van 23,5 m voorzien van een dakuitbouw. De achtergevel wordt dan nog eens voorzien van 3 dakuitbouwen, 1 dakkapel en terrassen op 2 niveaus. Bijgevolg oogt de derde bouwlaag een bijna volwaardige bouwlaag, wat niet in overeenstemming is met de schaal van deze omgeving. Hieruit kan gegrond vastgesteld worden dat het draagvlak van het eigen perceel en de nabije omgeving door het gewenste bouwprogramma wordt overschreden.

Qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijke niet in deze omgeving met woningen met een maximale nokhoogte van ongeveer 9 m, een nokhoogte van ca. 12 m zoals hier voorgesteld resulteert in al te dominante zijgevels.

Het voorstel is wat betreft zijn gabariet volledig buiten evenwicht met de kleinschalige bebouwing van de omgeving. De woonkwaliteit van de omgeving wordt door dit felle contrast in het gedrang gebracht.

De schaal en dimensionering van het gebouw schenden de bestaande beeldvorming van de straat en zijn disproportioneel tegenover omgevende eigendommen die hieronder inzake beeld- en belevingswaarde zullen lijden.

...”

Het staat niet ter discussie dat de tussenkommende partij, naar aanleiding van haar repliek op dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gewijzigde plannen heeft ingediend hangende de administratieve beroepsprocedure.

4.2.

Uit de gegevens van de zaak en met name de replieknota van de tussenkommende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, blijkt dat, volgens de tussenkommende partij, de planwijzigingen betrekking hebben op het afhellend maken van het dak aan de rechterzijgevel en het verlagen van de nokhoogte “zodat deze gelijk is met hoogtes van de (meergezins)woningen die tot dezelfde huizenrij behoren”. Op de gewijzigde plannen zelf wordt een nokhoogte aangegeven van 11,19 m ten opzichte van een nokhoogte van 12 m op de oorspronkelijke en (door de verzoekende partij geweigerde) plannen.

De verwerende partij overweegt onder meer het volgende:

“ ...

Ingevolge de beperkt aangepaste plannen houdt de op te richten meergezinswoning de nokhoogtes aan van de bestaande woningen en meergezinswoningen van de rechtsaanpalende huizenrij, waar de lijnen worden uitgezet door de woningen met huisnr. 72 en 70. De afwijkende nokhoogte ten aanzien van de rechtsaanpalende woning wordt opgevangen door een gelijkschakeling van de kroonlijsthoogte en een geleidelijk overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak. Ook ten aanzien van de linksaanpalende huizenrij gebeurt een geleidelijke visuele overgang ingevolge een dakhelling, waarbij de kroonlijsthoogte gelijk is aan de nokhoogte van de links aanpalende woning

...

Door de verlaagde nok aan de linkerzijde van het pand wordt op harmonische wijze een overgang gemaakt tussen de lagere linksaanpalende huizenrij en de hogere rechtsaanpalende. Door de nok aan beide zijden te verlagen en af te hellen, wordt bovendien een harmonische overgang gemaakt naar de bestaande bebouwing. Het gebouw integreert zich aldus op een kwalitatieve manier in het straatbeeld.

...

De beperkt aangepaste plannen maken een verantwoorde aansluiting met de burens mogelijk en creëren een passende inkadering in het straatbeeld.

...”

4.3.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt derhalve dat de verwerende partij het beperkt karakter van de doorgevoerde planwijzigingen niet onderzoekt of beoordeelt maar er zonder meer vanuit gaat dat de plannen op slechts beperkte wijze werden aangepast.

In het licht van de formele motiveringsplicht komt het evenwel aan de verwerende partij toe, als vergunningverlenend bestuursorgaan, om in de bestreden beslissing zelf de redenen op te geven op grond waarvan zij, tot het besluit is kunnen komen dat de gewijzigde plannen slechts beperkt werden aangepast ten opzichte van de oorspronkelijk ter beoordeling voorgelegde plannen en de planwijziging kan worden aanvaard in het licht van artikel 4.3.1, §1 tweede en derde lid VCRO.

De overweging dat “*de beperkt aangepaste plannen [...] een verantwoorde aansluiting met de burens mogelijk [maken] en [...] een passende inkadering [creëren] in het straatbeeld*” toont slechts aan dat de verwerende partij van oordeel is dat de planwijzigingen een verbetering betekenen in het licht van de goede ruimtelijke ordening. De enkele vaststelling dat de planaanpassingen het aangevraagde verenigbaar maken met de goede ruimtelijke ordening, kan echter niet volstaan om te besluiten dat de betrokken planwijzigingen beantwoorden aan de criteria en vereisten van artikel 4.3.1, §1 tweede en derde lid VCRO. De finaliteit van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen bestaat er immers net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing geen enkele overweging wordt gewijd aan de beoordeling van het al dan niet beperkt karakter van de doorgevoerde planwijzigingen en de toetsing aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 derde lid VCRO zodat moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niet de redenen bevat op grond waarvan de verwerende partij tot het besluit is kunnen komen dat de doorgevoerde planwijzigingen een beperkte en derhalve toegelaten planwijziging uitmaken.

Het tweede middelonderdeel is gegrond. Het eerste middelonderdeel wordt niet onderzocht aangezien het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Luc BORMS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het voor het bouwen van 9 appartementen na slopen van bestaand pand op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Lambroeckstraat 76, met als kadastrale omschrijving 6^e afdeling, sectie B, nr. 365 E 4, 365 H 4, 367 B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER