

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1126 van 24 mei 2016
in de zaak 1314/0326/SA/4/0288

In zake: de heer **Renaat DE WITTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerry DE BOCK
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan 16,
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

1. de heer **Ben STAES**
2. mevrouw **Kathleen CORLUY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 januari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 4 januari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning met handels- en/of praktijkruimte na het slopen van een bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9120 Beveren, Pastoor Steenssensstraat 36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 707T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest nr. S/2014/0084 van 3 juni 2014 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

Het arrest van 3 juni 2014 met nummer S/2014/0084 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 19 juni 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 30 juni 2014 een verzoek tot voortzetting ingediend.

2.

De behandeling van de vordering tot vernietiging wordt op 24 februari 2016 doorverwezen naar de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Raf VAN ROEYEN die *loco* advocaat Gerry DE BOCK verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer Ben STAES en mevrouw Kathleen CORLUY verzoeken met een aangetekende brief van 18 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

1.

Op 8 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning met handels- en/of praktijkruimte na het slopen van een bestaande woning”*.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de aanpalende woning.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 september 2009 tot 5 oktober 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 december 2009 een ongunstig advies uit. Er wordt aangegeven dat enkel een profiel van 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak aanvaardbaar is, dat het aangevraagde geen rekening houdt met het architecturaal karakter van de aanpalende woning en er niet in een overgang wordt voorzien, dat door drie bouwlagen het aanvaardbare volume wordt overschreden en dat het terras de privacy ontnemt van de aanpalenden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren weigert op 4 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert dit onder meer als volgt:

“ ...

Het dossier werd meerdere malen besproken zowel aan het loket (21.10.2006) als met AROV (18.1.2007 en 13.11.2007). Een eengezinswoning (eventueel met winkel) met een profiel van 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak bleek aanvaardbaar, omdat dit overheerst binnen de straatwand, waarvan het toekomstige profiel ook in het hoekgebouw van de GMVH met de Onze-Lieve-Vrouwstraat duidelijk is. De aanvraag voorziet echter een groter profiel en volume.

De bekendmaking (4.9.2009-5.10.2009) gaf aanleiding tot 3 bezwaarschriften.

*Gelet op het feit dat het voorliggende ontwerp een breuk in het straatbeeld vormt en een **onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen** blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en niet past in zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 2 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij stelt:

“
...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een te schril contrast in volumewerking tussen beide projecten.

Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het project kan dan misschien wel een overgang vormen naar het rechtse hogere bouwproject, het blijft hier echter nog steeds een kopse afwerking van een lintbebouwing, waarbij dient gestreefd te worden naar een samenhang met het bouwlint waarvan het deel uitmaakt.

Huidig gebouw houdt geen rekening met het architecturaal karakter van de aanpalende woning. Er werd geen overgang voorzien. Door de aanwezigheid van drie bouwlagen, wordt het aanvaardbare volume overschreden.

Zowel het advies van het college van burgemeester en schepenen als het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt beide, dat het project meerdere keren werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Beveren. Daar werd gesteld dat slechts een volume van twee bouwlagen onder zadeldak of plat dak aanvaardbaar is.

Van op zowel het terras op de 1^e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwakt dit argument. Het bezwaar met betrekking tot de schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

De voorliggende aanvraag vormt een schaalbreuk in het straatbeeld en resulteert in onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen.

De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in de onmiddellijke omgeving.

De verwijzing naar 'het Congootje' en de fitnessclub volstaat niet om de grotere bouwhoogte te verantwoorden: zoals door de gemeente aangehaald betreft het Congootje de afwerking van een pleinwand, en een hoeksituatie, 2 elementen die het ruimer bouwvolume verantwoorden. De fitnesszaak ligt binnen de perimeter van een bpa, dat een dergelijke hoogte mogelijk maakt.

Er moet op kwalitatieve wijze aansluiting gezocht worden met de links aanpalende woning. Het gegeven dat geopteerd wordt voor 3 bouwlagen onder plat dak, op een voor de omgeving niet gangbare bouwdiepte, vormt een indicatie dat het aldaar geplande bouwprogramma de draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt, aangezien een

groter dan aanvaardbaar volume nodig is om alle wensen van de bouwheer onderdak te kunnen bieden.

...

Na de hoorzitting van 23 maart 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 het beroep in te willigen en gedeeltelijk en voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca 5.50m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.

Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6.50m.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9.44m.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn ruim groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, maar refereren wel naar het rechtse bouwproject.

Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een contrast in volumewerking tussen beide projecten, dat als overgang naar het gebouw op het rechts aanpalend perceel een interessante dialoog vormt. Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

De verwijzing naar het ‘Congootje’ en de fitnessclub is terecht om de grotere bouwhoogte te verantwoorden.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past in de onmiddellijke omgeving.

Van op zowel het terras op de 1^e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuinen van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een visuele afscheiding langs de linkerperceelsgrens op het terras en het uit de vergunning sluiten van de buitentrap.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat er een visuele afscheiding wordt voorzien langs de linkerperceelsgrens op het terras. De buitentrap dient uit de vergunning gesloten.

...

2.

De hiervoor aangehaalde beslissing van de verwerende partij werd vernietigd bij arrest nr. A/2013/0468 van 13 augustus 2013. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“... ”

De woning van de verzoekende partij heeft twee bouwlagen en een zadeldak en dit bouwtype overheerst in de straat.

Het bestreden project beoogt een woning met drie bouwlagen en een plat dak en dit profiel en volume wijkt af van de omgeving.

De verwerende partij bevestigt dit als volgt in de bestreden beslissing:

“Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, maar refereren wel naar het rechtse bouwproject.”

Om de grotere bouwhoogte van de door de bestreden beslissing vergunde woning te verantwoorden, verwijst de verwerende partij in de ‘beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project’ naar het sociaal woonproject, een vrij groot bouwblok met woningen met 2 en 3 bouwlagen, en naar de tegenoverliggende fitnesszaak, die een grotere schaal heeft dan de omgeving.

Deze fitnesszaak is gelegen in een zone voor diensten en commercieel centrum van het BPA ‘Noord-Oost Tijskenshoek-Uitbreiding’ en een verwijzing naar een sportcentrum in een BPA met eigen stedenbouwkundige voorschriften kan niet volstaan om de grotere bouwhoogte te verantwoorden van een eengezinswoning op een niet door een BPA of een RUP geordend perceel.

De verwijzing naar het sociaal woonproject (...) kan evenmin volstaan om die grotere bouwhoogte te verantwoorden, omdat dit aan een pleinwand en een hoek gelegen sociaal woonproject niet vergelijkbaar is met door de bestreden beslissing vergunde eengezinswoning in een woonlint van woningen met overwegend dezelfde bouwstijl.

Om inkijk tegen te gaan legt de verwerende partij in de bestreden beslissing wel als voorwaarde op een visuele afscheiding te voorzien langs de linkerperceelsgrens op het terras, maar deze voorwaarde geldt niet langs de rechterzijde van het terras, zodat inkijk van op het terras naar het naastliggend rechterperceel nog steeds mogelijk blijft.

Een zorgvuldiger motivering dringt zich des te meer op, nu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt dat de aanvraag een schaalbreuk vormt in het straatbeeld, resulteert in een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen en de verwijzingen naar het (...) en de fitnessclub niet volstaan om de grotere bouwhoogte te verantwoorden.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing onzorgvuldig gemotiveerd is met betrekking tot de schaal, visueel-vormelijke elementen, de ruimtelijke draagkracht en het hinderaspect inkijk, zoals bepaald in de aandachtspunten en criteria van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

Het enig middel is dan ook gegrond.

...

3.

Na dit vernietigingsarrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 september 2013, waarin wordt geadviseerd om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, onder meer op grond van de volgende beoordeling:

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca. 5.50m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.

Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6.50m.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9.44m.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn ruim groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, op uitzondering van het rechtse bouwproject na en zijn eveneens groter dan zowel het bestaande als het aanpalende profiel en bouwvolume.

Door het aanbouwen van de voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project ontstaat een te schril contrast in volumewerking tussen beide projecten. Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het project kan dan misschien wel een overgang willen vormen naar het rechtse hogere bouwproject, het blijft echter nog steeds een kopse afwerking van een lintbebouwing, waarbij dient gestreefd te worden naar een samenhang met het bouwlint waarvan het deel uitmaakt.

Huidig gebouw houdt geen rekening met het architecturaal karakter van de aanpalende woning. Er werd geen overgang voorzien. Door de aanwezigheid van drie bouwlagen, wordt het aanvaardbare volume overschreden.

Zowel het advies van het college van burgemeester en schepenen als het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vermelden dat het project meerdere keren werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Beveren. Daar werd gesteld dat slechts een volume van twee bouwlagen onder zadeldak of plat dak aanvaardbaar is.

Vanop zowel het terras op de 1e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

De voorliggende aanvraag vormt een schaalbreuk in het straatbeeld en resulteert in onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen. De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in de onmiddellijke omgeving.

2.5 Conclusie

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

...

Na de hoorzitting van 8 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 21 november 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca. 5,50 m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.

Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6,50 m.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9,44 m.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, en zijn eveneens groter dan zowel het bestaande als het aanpalende profiel en bouwvolume. In tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorhoudt in zijn verslag vormt niet alleen het rechtse bouwproject een – bijzonder grote – uitzondering op het gebruikelijke profiel en bouwvolume. In de aanliggende lintbebouwing (nr. 54) staat een veel groter pand met drie bouwlagen, een gebouwtyping die ook vooraan in de straat als kop van de lintbebouwing staat.

Achteraan in de straat bevindt zich eveneens een halfopen bebouwing met drie bouwlagen en een “optisch” zadeldakje.

Bij de nieuwe projecten in de onmiddellijke omgeving waarbij arbeiderswoningen zijn aangepast aan de huidige normen qua comfort en energie, zijn eveneens volumeaanpassingen moeten gebeuren om het netto leefvolume realistisch te houden.

Bovendien blijkt uit de fotoreportage van appellanten dat de lintbebouwing geen architecturale eenheid vormt, integendeel, ook elders binnen de in de straat voorkomende lintbebouwing wordt deze doorbroken met afwijkende profielen en bouwvolumes.

Door het aanbouwen van de voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project ontstaat een contrast in volumewerking tussen beide projecten, dat als overgang naar het gebouw op het rechts aanpalend perceel een interessante dialoog vormt. Dit is in tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar daaromtrent stelt zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk aanvaardbaar gelet op hetgeen hiervoor werd gesteld over de onmiddellijke omgeving waarin nog woningen met drie bouwlagen voorkomen, afwijkende architecturale verschijningsvormen en andere profielen. In de aanliggende lintbebouwing komen immers zowel platte daken, zadeldaken met de nok parallel aan de rooilijn en amper twee zadeldaken met de noklijn haaks op de rooilijn voor.

Bovendien moet worden opgemerkt dat het aanbouwen aan de bestaande woning nr. 38 slechts gedeeltelijk is, nu de woning nr. 36 door ongeveer 3m achter de gevels van de lintbebouwing te beginnen de facto onttrokken is aan de lintstructuur. De woning nr. 36 vormt dus niet de kopse afwerking van de lintbebouwing en vormt al evenmin een architecturaal geheel met het pand nr. 38 zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het voorhoudt. Integendeel, vanuit de richting N70 komende “verdwijnt” de woning grotendeels achter het project Congooke en ziet men recht op de zijgevel van nr. 36. De ontworpen woning wijzigt dit aanzicht niet. Komende vanuit de andere richting “verdwijnt” het project achter het pand nr. 36. Enkel wie vanuit de P. Benoitlaan komt ziet beide voorgevels, die evenwel ruimtelijk moeten onderdoen voor de zeer dominante gevel van het project Congooke. Het nieuwe project is door zijn zeer beperkte breedte geen architecturale en/of ruimtelijke evenknie van het project Congooke, maar sluit door die beperkte omvang eerder aan op de bestaande lintbebouwing en vormt zoals reeds gesteld een overgang tussen de lintbebouwing en het project Congooke.

Vanop zowel het terras op de 1e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inijk naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

Aan dit bezwaar kan worden tegemoet gekomen door als voorwaarde aan de vergunning op te leggen dat het plat dak van het gelijkvloers niet als dakterras maar als groendak dient te worden ingericht, waardoor ook de noodzaak van de buitentrapp komt te vervallen, zodat deze uit de vergunning dient te worden gesloten.

Indien de materiaalkeuze of kleursetting een probleem zou vormen, wordt deze uiteraard aangepast. Wij kunnen ons indenken dat bijvoorbeeld de kleur van de bezetting en crepi beter zou moeten aansluiten bij de kleursetting van het project Congooke om hiermee een geïntegreerde overgang tot de lintbebouwing te vormen.

Mits het opleggen van voormelde voorwaarde is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg..

2.5 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de hiervoor aangehaalde voorwaarden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

Het enig middel wordt gevoerd onder de titel “Het voorliggende bouwproject vormt een breuk in het straatbeeld. Het project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht en vormt een onaanvaardbare schaalbreuk en leidt bovendien tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy in de aanpalende woningen.”

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

1. Aantasting ruimtelijke draagkracht

In de bestreden beslissing wordt de aantasting der ruimtelijke draagkracht getoest aan e.z. een fitnesszaak aan de overzijde van de Pastoor Steenssenstraat en a.z. aan het aanpalende woonproject " Congoken" (een project van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas) en daarnaast wordt thans gesteld dat in de betreffende omgeving meerdere gebouwen een afwijkend en hoger bouwvolume hebben.

Deze afweging werd echter niet correct en oppervlakkig gemaakt en op basis van een onvolledige en onjuiste voorstelling van de elementen in het dossier.

De bestreden beslissing stelt op dit vlak :

"rechts van het perceel ligt het sociaal woonproject " Congootje" Het toch vrij grote bouwblok van dit project bestaat uit een mix van ééngezins- en meergezinswoningen in combinatie met 2 commerciële ruimten op het gelijkvloers.

Tegenover het perceel van de aanvraag ligt een fitnesszaak. Ook dit gebouw is van een duidelijk grotere schaal dan de rest van de omliggende bebouwing.

...

De verwijzing naar het Congootje en de fitnessclub is terecht om de grotere bouwhoogte te verantwoorden.

Deze verwijzingen zijn onterecht en kunnen geenszins weerhouden worden.

1.1. De verwijzing naar het fitnessgebouw is onterecht.

Het betreffende fitnessgebouw is gelegen binnen de zone die geregeld wordt door Het Bijzonder Plan van Aanleg 17 A " Noord-Oost Tijskenshoek-Uitbreiding" (M.B. 9.3.1990).

Het terrein waarop het fitnessgebouw werd opgericht is bestemd als zone voor " diensten en commercieel centrum".

Onder punt 3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat het aantal bouwlagen bepaald wordt door de aanduidingen op het plan, in casu maximum twee bouwlagen onder plat dak.

In tegenstelling tot de fitnessruimte is het bouwterrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft NIET gelegen binnen de zone beheerst door het voormelde BPA 17A

Door te verwijzen naar dit gebouw, beheerst door het BPA 17A werd de bestreden beslissing onzorgvuldig gemotiveerd.

Immers voor een perceel dat gelegen is buiten het toepassingsgebied van voormeld BPA kan men zich geenszins baseren op bepalingen van dit BPA.

Bovendien en ten overvloede kan gesteld worden dat bij zorgvuldig onderzoek van de bepalingen van dit BPA vastgesteld zou zijn dat hier de bouwhoogte beperkt wordt tot twee bouwlagen !

Ook binnen het voormelde BPA zou het voorliggende ontwerp NIET vergund kunnen worden indien het zou ingeplant worden op de plaats van het fitnessgebouw.

Bovendien moet opgemerkt worden dat het betreffende fitnessgebouw absoluut niet zonder meer als referentie kan gelden bij de beoordeling van latere bebouwing in de omgeving.

Op geen enkele wijze mag én kan in het voormelde BPA enige grond gevonden worden om te stellen dat de draagkracht van de ruimte niet is overschreden.

Door de verwijzing naar dit fitnessgebouw is de bestreden beslissing onzorgvuldig en gemotiveerd en zonder grond.

Op dit vlak kan trouwens opgemerkt worden dat de oprichting van het bewuste fitnessgebouw alles behalve evident was.

Het bewuste gebouw werd slechts in tweede instantie vergund.

De gewestelijke Stedenbouwkundige ambtenaar weigerde de oorspronkelijke aanvraag (B2002/554 ref 8.00/4600³/6943.1) op 4.4.2003 het voorstel van dakvorm en bestemming. Waarop de oorspronkelijke aanvraag niet werd afgerond.

De uiteindelijke vergunning werd op 9.1.2004 aanvankelijk geschorst door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en pas na overleg tussen het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Beveren en de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap werd door de administratie op 2.2.2004 beslist de geschorste vergunningsbeslissing niet ter vernietiging aan de minister voor te leggen zodat de schorsing na 40 dagen werd opgegeven.

Uit dit alles mogelijk blijken dat het absoluut niet opgaat dit gebouw als referentiepunt te gebruiken.

In de bestreden beslissing werden al deze elementen niet minstens onvoldoende en onzorgvuldig onderzocht.

1.2. Verwijzing naar Bouwproject "Congoken" is onterecht

Ook in dit project kan op geen enkele wijze een argument gevonden worden om de voorliggende schaalbreuk te verantwoorden.

Het bewuste woonproject (zestien eengezinswoningen, vier appartementen, twee commerciële ruimtes en achttien garages) vormt de pleinwand van het plein " Het Congoken"

Op dit vlak is het zinvol dienaangaande de vergunning na te lezen, waarin vermeld staat : Het project wordt georiënteerd op het plein dit is de zuidkant. Het kopgebouw bestaat uit drie bouwlagen en situeert zich op de hoek van de insteekweg... de paitowoningen hebben afwisselend 2 en 3 bouwlagen...

De woningen van de twee fase zijn gericht op het park en hebben afwisselend ook 2 en 3 bouwlagen. De derde bouwlaag van de patiowoningen en van de rijwoningen beperkt zich tot het achterste gedeelte.... en heeft bijgevolg een gering visuele impact.

Uit deze bepalingen moge blijken dat binnen dit project één en ander zeer zorgvuldig werd bekeken en afgewogen waarbij slechts in beperkte mate een derde bouwlaag werd toegelaten.

Hier moet gesteld worden dat een plein met een breedte van ongeveer 55 meter een andere bebouwing mogelijk maakt dan een straat van ongeveer 12 meter breed.

Niettegenstaande dat blijft het project " Congoken" beperkt tot een gelijkvloers met verdieping onder plat dak met uitzondering van slechts een paar accenten met een derde bouwlaag, zoals op de kop van het project.

Doch zelfs daar kan men de vergelijking niet ernstig maken nu het aantal bouwlagen van

het project Congoken precies wordt afgebouwd naar het perceel Pastoor Steenssenstraat 36 toe!

Er wordt dus precies rekening gehouden met de draagkracht van de ruimte en vooral de relatie met de aanpalende percelen door in die richting af te bouwen tot een veel lagere bouwhoogte.

Hierbij kan er op gewezen worden dat de door De Heer en Mevr. Staes — Corluy voorgebrachte stukken op dit vlak ook misleidend zijn. Verwezen kan worden naar foto's die een beeld van schaduwvorming zouden moeten geven ter staving van het impact van het volume van het project Congoken . Bij nader inzien blijkt dat de voorgebrachte foto gemaakt werd op een voormiddag wanneer de voorgevel van het getoonde gebouw en het gebouw Pastoor Steensstraat 36 de zon achter zich hebben en dus per definitie in de schaduw liggen.

Dit element toont ten overvloede de het niet ernstig zijn van de bewuste argumentatie aan. Ook hier moet vastgesteld worden dat op geen enkele wijze enig ernstig argument of motief gevonden kan worden voor de schending van de draagkracht van de ruimte of om de schaalbreuk te motiveren.

Ook op dit vlak is ook de bestreden beslissing net als de eerder vernietigde beslissing niet ernstig noch zorgvuldig is gemotiveerd.

1.3. Verwijzing naar hogere profielen in de straat in de onmiddellijke omgeving van het project

Uit de foto's van de onmidellijke omgeving van het project blijkt dat de meeste woningen woningen zijn met twee bouwlagen en zadeldak.

De argumentatie van de bestreden beslissing dat in de onmiddellijke omgeving woningen met drie bouwlagen voorkomen is niet correct.

Uit de foto's blijkt dat het straatlint , op een uitzondering na bestaat uit woningen met twee bouwlagen en een zadeldak.

Deze uitzondering kan niet als referentiepunt gebruikt worden om de genomen beslissing te motiveren net zoals dit het geval is voor het project 'congoke" en de fitnesruimte aan de overzijde.

Het voorgesteld project wordt links aangebouwd aan een woning met een breedte van 5,50 m bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de weg.

Ook de te slopen woning heeft een gelijkaardige bouwstijl en bouwvolume. De aan te bouwen kroonlijsthoogte bedraagt ongeveer 6,50 meter.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een bouwvolume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9,44 m.

In tegenstelling tot wat de bestreden beslissing in haar motivering vermeld, is het beoogde profiel en het bouwvolume veel groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, op uitzondering van het rechtse bouwproject na een een heel eind verder gelegen project.

Het profiel en bouwvolume is ook ruim groter dan zowel de bestaande woning als het profiel en bouwvolume van de aanpalende woning..

In tegenstelling van wat in de bestreden beslissing wordt voorgehouden bestaat er wel degelijk een te schril contrast tussen de nieuw geplande gebouw en de aanpalende woningen.

Een dergelijke situatie is zowel op architecturaal vlak als binnen de omgeving, in tegenstelling wat wordt voorgehouden in de bestreden beslissing, niet aanvaardbaar.

Het beoogde project is in weerwil van wat voorgehouden wordt in de bestreden beslissing wel degelijk de kopse afwerking van de lintbebouwing en de voorziene bouwwerken zullen geen enkele samenhang hebben met het bouwlint waarvan ze deel uit maken.

Dit alles klemmt nog meer nu het voorziene gebouw geen rekening houdt met het architecturaal karakter van de aanpalende woning en er geen overgang wordt voorzien waardoor het aanvaardbare volume , door drie bouwlagen te voorzien, wordt overschreden.

Het feit dat de aanbouwing niet over de hele diepte gebeurt verandert hieraan niets.

Bovendien is de argumentatie dat het geplande project "verdijnwt" (sic) achter zowel de woning 36 als het project Congooke manifest onjuist .

Al evenmin kan gesteld worden dat het geplande project door zijn "beperkte" (sic) omvang aansluit bij de bestaande lintbebouwing.

Deze bewering welke onjuist is, weerlegt niet de motivering van de gewestelijke stedenboukundige ambtenaar en de eerdere motivering in het arrest van 13.8.2013

2. Onaanvaardbare aantasting van de privacy in en hinder voor de aanpalende woningen.

In de bestrede beslissing wordt terecht weerhouden dat t.g.v. het bestreden project inkijk mogelijk is naar de tuinen en zelfs naar de binnenruimtes van de nieuwe woningen en van de aanpalende woning eigendom van de verzoeker.

Het impact van dit element wordt nog verzwaaard door het feit dat het terras aan de woonruimte grenst.

De voorwaarde dit terras als groendak in te richten en het uit de vergunning sluiten van een buitentrap, biedt niet voldoende waarborgen tegen de voormelde bedenkingen.

Dit kan enkel verholpen worden door het buitenterras uit de vergunning te sluiten en in elk geval minstens de terrasdiepte te beperken tot de gebruikelijke bouwdiepte op de verdieping. Zijnde 11 à 12 meter vanaf de punt van de voorgevel, hetgeen in casu niet het geval is.

Bovendien wordt door het zeer hoge bouwvolume op het perceel Pastoor Steenssenstraat 36, gelegen ten Zuidwesten van de woning van de verzoeker, de woning en de tuin van verzoeker in de volledige schaduw geplaatst met alle genotshinder van dien.

In toepassing van Art. 4.3.1 §2,1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn aspecten van hinder en gebruiksgenot fundamentele elementen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In casu is er manifest sprake van overmatige hinder en gebruiksgenot ten gevolge van het bestreden bouwproject dat zowel voor de woning aan de linkerzijde ervan als voor de woningen

aan de rechterzijde ervan tot onaanvaardbare inkijk zal leiden en voor de woning van de verzoeker aan de linkerzijde ervan als voor de woningen aan de rechterzijde ervan tot onaanvaardbare inkijk zal leiden en voor de woning van de verzoeker aan de linkerzijde tot overmatige hinder door schaduw bovenop de problemen van onaanvaardbare inkijk, terwijl de opgelegde voorwaarden op dit vlak totaal niet ter zake dienend zijn en volkomen onvoldoende en zonder enig nut.

3. Motivering arrest Raad van Vergunningsbetwistingen dd 13.8.2013

De Raad stelt in voormeld arrest :

...

De argumentatie in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd 13.8.2013 blijft nog steeds even actueel.

De bijkomende motivering van de bestreden beslissing kan geenszins als voldoende weerhouden worden.

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

De deputatie heeft vooreerst vastgesteld dat het beoogde profiel en het bouwvolume groter zijn dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving en groter zijn dan zowel het bestaande als het aanpalende profiel en bouwvolume.

Wat het straatbeeld betreft, wijst de deputatie op het sociaal woonproject "Congootje", rechts van het bouwperceel gelegen en op de fitnesszaak tegenover het perceel, om aan te duiden dat een grotere schaal van bebouwing ook voorkomt in het straatbeeld.

In het woonlint waarvan de woning deel uitmaakt, staat een veel groter pand met drie bouwlagen en een plat dak (nr. 54). Dit gebouw staat, net als de voorgestelde woning, op de kop van de lintbebouwing. En achteraan in de straat bevindt zich een halfopen bebouwing met drie bouwlagen en een "optisch" zadeldakje. In de omgeving komen derhalve drie bouwlagen voor. Daarnaast vormt deze lintbebouwing geen architecturale eenheid en komen afwijkende profielen en bouwvolumes voor. De deputatie wijst erop dat in deze lintbebouwing zowel platte daken, als zadeldaken met de nok parallel aan de rooilijn voorkomen en slechts twee zadeldaken met de noklijn haaks op de rooilijn.

Het beoogde gebouw staat dan ook niet in schril contrast met de onmiddellijke omgeving. Het gebouw wijkt weliswaar af van de aanpalende woning, maar dit betekent niet dat het gebouw ruimtelijk niet aanvaardbaar zou zijn. De voorgevel van de beoogde woning begint 3 meter achter de voorgevels van de lintbebouwing en is dus de facto onttrokken aan de lintstructuur. Deze woning vormt dus niet de kopse afwerking van de lintbebouwing en wordt slechts gedeeltelijk aangebouwd bij woning nr. 38. En zelfs als dit als kopse afwerking van de lintbebouwing wordt beschouwd, quod non, wijkt deze niet af van de andere kopse afwerking van de lintbebouwing, zoals hierboven reeds aangehaald is. Rekening houdend met de aanpalende woning en lintbebouwing links van het perceel en het project Congooke rechts van het perceel, kon de deputatie terecht vaststellen dat dit project een interessant' overgang tussen de gebouwen verwezenlijkt.

Aangaande de privacyhinder heeft de deputatie geconstateerd dat vanop het terras op de eerste verdieping ,en de buitentrapp naar het gelijkvloers inkijk mogelijk is naar de tuinen en

binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36, alsook naar de tuin van de aanpalende woning nr. 38.

De deputatie heeft dan ook ter garantie van de privacy als voorwaarde opgelegd dat het plat dak van het gelijkvloers niet als dakterras maar als groendak dient te worden ingericht. Daarenboven wordt de buitentrap uit de vergunning gesloten. Door deze voorwaarde is er niet langer sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy en kon de deputatie in alle redelijkheid oordelen dat de aanvraag mits het opleggen van voormelde voorwaarde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

...

De tussenkomende partijen stellen:

...

1. Wat betreft het fitnessgebouw

Verzoekende partij meent dat verwerende partij het gewicht van dit argument onzorgvuldig en onvoldoende onderzocht heeft, en steunt zich daarvoor op de historiek bij het afleveren van de vergunning voor de fitnesszaak enerzijds en de ligging binnen een BPA van de fitnesszaak anderzijds.

Verzoekende partij stelt dat verwerende partij indirect de vergunning gebaseerd heeft op het BPA 17A “Noord-Oost Tijskenshoek-Uitbreiding”.

Deze stelling kan bezwaarlijk worden bijgetreden: nergens verwijst verwerende partij naar dit BPA. Verwerende partij stelt evenwel terecht vast dat zich aan de overzijde van de bouwplaats een fitnesszaak bevindt waarvoor recent – i.e. in 2004 – een vergunning werd afgeleverd met een merklijk hogere bouwhoogte dan de rest van de omgeving. Gelet op het feit dat deze vergunning van een recentere datum is dan de rest van de straat, kon verwerende partij terecht het argument van deze hogere bouwhoogte in rekening brengen bij de beoordeling van de bestreden vergunningsaanvraag.

Ook de verwijzing van verzoekende partij naar de “moeilijke” historiek van de vergunning voor de fitnesszaak is irrelevant: de fitnesszaak staat er, met de bouwhoogte zoals ze is!

2. Wat betreft het project “Congoken”

Verzoekende partij meent dat verwerende partij dit argument voor het verantwoorden van een mogelijke schaalbreuk eveneens onzorgvuldig en onvoldoende heeft onderzocht, nu het project Congoken een totaal project betreft op een plein van 55m breed, hetgeen bezwaarlijk als referentie kan dienen voor een ongeveer 12m brede woonstraat.

Verzoekende partij stelt bovendien dat het aantal bouwlagen in het project Congoken beperkt blijft tot een gelijkvloers en eerste verdieping onder platdak, met uitzondering van “enkele accenten”.

Tussenkomende partij merkt op dat het deze “enkele accenten” zich net bevinden aan de bouwplaats, waar – zoals blijkt uit de fotoreportage welke gevoegd werd bij de aanvraag – het wel degelijk gaat over drie volwaardige bouwlagen, afgewerkt onder plat dak.

Verwerende partij kon dus terecht verwijzen naar een bouwproject waarvoor in 2007 een vergunning werd afgeleverd met een grotere bouwhoogte dan de rest van de omgeving, om de bestreden vergunning af te leveren.

Het is evident dat deze vergunningen van recente(re) datum (i.e. 2004 en 2007) veel meer dan de bestaande bebouwing de toekomstig gewenste ruimtelijke ordening aangeven, zodat verwerende partij hiermee wel degelijk rekening kon en moest houden.

In casu werd door verwerende partij dan ook afdoende aangetoond dat de voorziene woning geen overschrijding inhoudt van de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving:

...

3. Wat betreft de bouwprofielen in de onmiddellijke omgeving

Verzoekende partij meent dat verwerende partij géén rekening kan houden met bouwprojecten in de straat die niet onmiddellijk links of rechts palen aan zijn woning.

Zulks is uiteraard absurd: er mag voor verzoekende partij geen rekening gehouden worden met het project van Interwaas rechts van de bouwplaats, er mag geen rekening gehouden worden met het fitnessgebouw aan de overzijde van de straat, er mag geen rekening gehouden worden met hogere bouwprofielen iets verderop in de straat....

Het is duidelijk dat verzoekende partij ten onrechte van oordeel is dat naast zijn woning alleen de bestaande woning kan blijven staan, dan wel een nieuwe woning kan worden opgericht die in niets afwijkt van zijn bouwprofiel.

Verzoekende partij stuurt met andere woorden aan op een opportuiniteitsbeoordeling door Uw Raad, hetgeen buiten haar bevoegdheid valt.

Op basis van de beschikbare elementen uit het dossier kon de Deputatie in alle redelijkheid tot de gemotiveerde beslissing van 21 november 2013 komen:

...

Verzoekende partij meent in de motivering van het arrest van Uw Raad waarbij een vorige vergunningsbeslissing werd vernietigd voldoende argumenten te vinden om te stellen dat het voorgenomen project per definitie onvergundbaar zou zijn.

Niets is evenwel minder waar. Uw Raad was enkel van oordeel dat een “loutere” verwijzing naar een sportcentrum in een BPA met eigen stedenbouwkundige voorschriften en een “loutere” verwijzing naar een sociaal woonproject op een pleinwand niet konden volstaan om de beslissing te motiveren.

Uit wat voorafgaat mag evenwel blijken dat de verwerende partij haar beslissing heeft aangepast, niet alleen door de beide voorgaande referenties uitvoeriger te motiveren, maar bovendien door uitvoeriger te motiveren op basis van de onmiddellijke omgeving, waaronder andere (en meer dan één in tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden) bouwprojecten in de onmiddellijke omgeving, in dezelfde straat, ...

Gelet op het bovenstaande kan er dan ook geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het eerste en enige middel van verzoekende partij moet worden afgewezen.

...”

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar betoog zoals uiteengezet in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij zet haar betoog uiteen in drie onderdelen.

In het eerste onderdeel “aantasting van de ruimtelijke draagkracht” stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing de draagkracht getoetst wordt aan de fitnesszaak aan de overzijde van het bouwperceel, het aanpalende woonproject “Congoken” en aan meerdere gebouwen met een afwijkend en hoger bouwvolume. De argumentatie van de verzoekende partij komt er op neer dat deze bebouwingen geen deugdelijke referentiepunten kunnen zijn voor de beoordeling van het aangevraagde.

In het tweede onderdeel “onaanvaardbare aantasting van de privacy in en hinder voor de aanpalende woningen” houdt de verzoekende partij voor dat de voorwaarde om het terras als groendak in te richten en de buitentrap uit de vergunning te sluiten niet voldoende waarborgen biedt en dat het aangevraagde zal leiden tot onaanvaardbare schaduwhinder.

In het derde onderdeel “motivering arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen dd 13.8.2013” wordt gesteld dat motivering in het arrest nog steeds actueel is en de bijkomende motivering niet afdoende is.

De twee eerste onderdelen hebben betrekking op de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en de beoordeling daarvan door de verwerende partij.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“ ...

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

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b en § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing.

4.

Onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” overweegt de verwerende partij met betrekking tot het “beoogde profiel” en “het bouwvolume”, samengevat, dat (1) het beoogde profiel en het bouwvolume groter zijn dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving en tevens groter dan zowel het bestaande als het aanpalende profiel en bouwvolume (2) dat in tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt niet alleen het rechtse bouwproject – waarmee het naastgelegen sociaal bouwproject “Congootje” wordt bedoeld - een uitzondering vormt op het gebruikelijke profiel en bouwvolume, maar dat dit ook het geval is voor het pand met nr. 54, een gebouw vooraan in de straat en voor een gebouw achteraan in de straat, dat ook bij nieuwe projecten in de onmiddellijke omgeving volumeaanpassingen zijn moeten gebeuren om het netto leefvolume realistisch te houden (3) dat de lintbebouwing geen architecturale eenheid vormt en ook elders binnen de in de straat voorkomende lintbebouwing wordt doorbroken met afwijkende profielen en bouwvolumes (4) dat door het aanbouwen van het aangevraagde met de links aanpalende woning in de voor deze streek zeer typische bouwstijl, een contrast in volumewerking ontstaat tussen beide projecten, dat als overgang naar het gebouw op het rechts aanpalend perceel een interessante dialoog vormt, en dat in tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar daaromtrent stelt het gebouw zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk aanvaardbaar is gelet op hetgeen hiervoor werd gesteld over de onmiddellijke omgeving waarin nog woningen met drie bouwlagen voorkomen, afwijkende architecturale verschijningsvormen en andere profielen; in de aanliggende lintbebouwing komen immers zowel platte daken, zadeldaken met de nok parallel aan de rooilijn en amper twee zadeldaken met de noklijn haaks op de rooilijn voor (5) het aanbouwen aan de rechts aanpalende woning is slechts gedeeltelijk; het aangevraagde wordt, door ongeveer 3 meter achter de gevels van de lintbebouwing te beginnen, de facto onttrokken aan de lintstructuur; de bestaande woning nr. 36 vormt niet de kopse afwerking van de lintbebouwing en vormt al evenmin een architecturaal geheel met het pand nr. 38 zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het voorhoudt; vanuit de richting N70 “verdwijnt” de woning grotendeels achter het project Congooke en ziet men recht op de zijgevel van nr. 36; vanuit de andere richting “verdwijnt” het project achter het pand nr. 36; enkel vanuit de P. Benoitlaan ziet men beide voorgevels, die evenwel ruimtelijk moeten onderdoen voor de zeer dominante gevel van het project Congooke (6) het nieuwe project is door zijn zeer beperkte breedte geen architecturale en/of ruimtelijke evenknie van het project Congooke, maar sluit door

die beperkte omvang eerder aan op de bestaande lintbebouwing en vormt een overgang tussen de lintbebouwing en het project Congooke.

Uit deze overwegingen blijkt op bijzonder duidelijke en afdoende wijze de redengeving van de verwerende partij om het het profiel en het bouwvolume van het aangevraagde op de concrete plaats aanvaardbaar te achten en waarom andersluidend beslist wordt dan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Eerste onderdeel.

De fitnessclub aan de overzijde van de straat van het betrokken bouwperceel maakt geen deel uit van de hiervoor samengevatte overwegingen van de bestreden beslissing, zodat de argumentatie van de verzoekende partij op dat punt feitelijke grondslag mist. De passussen die de verzoekende partij daaromtrent citeert betreffen hetzij de vorige (vernietigde) beslissing van de verwerende partij hetzij de beschrijving van de omgeving in de bestreden beslissing.

In haar uiteenzetting “verwijzing naar bouwproject “Congoken” is onterecht” zet de verzoekende partij weliswaar uiteen waarom zij van mening is dat dit bouwproject geen argument kan vormen om het aangevraagde aanvaardbaar te achten, maar ze laat na aan te tonen dat de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing en mede steunen op dit naastgelegen sociaal bouwproject, onjuist of kennelijk onredelijk zijn. De verzoekende partij laat immers de motieven van de bestreden beslissing buiten beschouwing in haar uiteenzetting en geeft enkel haar visie weer. In de bestreden beslissing wordt het door de verzoekende partij gevisieerd bouwproject aangehaald als één van de uitzonderingen in de straat naar bouwhoogte en profiel en het aangevraagde gezien als een contrast en overgang tussen het links aanpalende gebouw en het rechts gelegen sociaal bouwproject. In de mate dat de verzoekende partij stelt dat de hoogte van het sociaal woonproject wordt afgebouwd naar het betrokken bouwperceel, moet vastgesteld worden dat dit niet blijkt uit de gegevens van het dossier. Integendeel, blijkt het sociaal woonproject te bestaan uit een gebouw aan de straatzijde en achterliggende woningen, waarbij het gebouw aan de straatzijde (dezelfde straat als het betrokken bouwperceel) geen afbouw toont naar het betrokken bouwperceel.

De kritiek van de verzoekende partij onder de titel “verwijzing naar hogere profielen in de straat in de onmiddellijke omgeving van het project”, kan evenmin gevolgd worden. Tegenover de foto’s die de verzoekende partij voorlegt, staan de foto’s die zijn opgenomen in het administratief dossier van de “afwijkende profielen en bouwvolumes” in de straat van het betrokken bouwperceel, die opgesomd worden in de bestreden beslissing en buiten beschouwingen worden gelaten in de kritiek van de verzoekende partij. Die zogenaamde afwijkende profielen en bouwvolumes van een aantal gebouwen in de straat worden in de bestreden beslissing bovendien voornamelijk aangehaald ter weerlegging van het standpunt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en vormen niet het enige motief om het aangevraagde aanvaardbaar te achten en belet niet dat de verwerende partij ook aandacht heeft besteed aan het links gelegen aanpalend gebouw.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoonst of overtuigt dat de verwerende partij de grenzen heeft overschreden van haar appreciatiebevoegdheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

6.

Het tweede onderdeel.

In de bestreden beslissing wordt het bezwaar met betrekking tot de privacy gegrond bevonden en als voorwaarde opgelegd dat de buitentrap uit de vergunning wordt gesloten en het plat dak van de gelijkvloerse verdieping niet als terras wordt gebruikt maar als groendak wordt ingericht.

De verzoekende partij steunt haar argumentatie op de verkeerde veronderstelling dat het terras niet uit de vergunning is gesloten.

De verzoekende partij voert nog aan dat het aangevraagde tot een overmatig schaduwghinder zal leiden, zonder dat evenwel op enige wijze aannemelijk te maken, laat staan aan te tonen.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

7.

Het derde onderdeel.

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

Het louter poneren dat de “bijkomende motivering van de bestreden beslissing (...) geenszins als voldoende (kan) weerhouden worden” in het licht van het eerder vernietigingsarrest van de Raad, kan niet als een ontvankelijk middel beschouwd worden.

Het derde onderdeel is onontvankelijk.

8.

Het enig middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ben STAES en mevrouw Kathleen CORLUY is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk ten bedrage van 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 24 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ