

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 24 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0798  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0161/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>EVERGEM</b>  vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv <b>EVIMA</b>  vertegenwoordigd door advocaat Blijke DE VOS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van 6 juli 2015 van de verzoekende partij ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het inrichten van twee appartementen op de zolderverdieping op de percelen gelegen te 9940 Evergem, Wippelgem Dorp 12 -14/Beekstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0919B en 0921D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 juni 2017.

Advocaat Karolien BEKÉ die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Nathan DECLERCK die *loco* advocaat Blijke DE VOS voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

### III. FEITEN

Op 7 april 2014 beslist de verzoekende partij om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning af te geven voor de bouw van een meergezinswoning met twintig appartementen en twee burelen, dertig garages en de aanleg van elf parkeerplaatsen na afbraak van de bestaande bebouwing op een terrein gelegen aan Wippelgem Dorp 12-14/Beekstraat 2 te Evergem. Die stedenbouwkundige vergunning is definitief geworden.

De bouwplaats ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Op 2 april 2015 dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van twee appartementen op de zolderverdieping aan de kant van de Beekstraat en de bouw van 32 prefab garageboxen in plaats van dertig gemetselde garages op voormelde percelen.

De aanvraag strekt tot de inrichting van de zolderverdieping van de op 7 april 2014 vergunde meergezinswoning, waarvan de ruwbouw afgewerkt is, aan de kant van de Beekstraat tot twee appartementen met elk twee slaapkamers. De in de vergunning van 7 april 2014 begrepen en nog niet gebouwde dertig garages worden door 32 prefab garageboxen vervangen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 13 april 2015 tot en met 12 mei 2015 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 1 juli 2015 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 6 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

*Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een 32 prefab garageboxen i.p.v. de eerder vergunde 30 gemetselde garages en het inrichten van twee bijkomende appartementen in de zolderverdieping van een in oprichting zijnde meergezinswoning. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften doch geeft aanleiding tot volgende stedenbouwkundige bezwaren:*

- *Bij de geplande meergezinswoningen dienen conform de stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van*

*bergruimten bij meergezinswoningen , definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014, goedgekeurd op 8 januari 2015 door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen verplicht fietsen en vuilnisbergingen worden voorzien. Deze bergingen ontbreken bij voorliggende aanvraag.*

- Bij de geplande meergezinswoning dient, gezien meer dan 10 parkeerplaatsen moeten voorzien worden, het parkeren verplicht ondergronds te gebeuren wat bij voorliggende aanvraag niet gepland is, integendeel het parkeren gebeurt volledig bovengrondse zodat voorliggende aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen , definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014, goedgekeurd op 8 januari 2015 door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.*
- De oppervlakte van de geplande leefruimtes, onder een vrije hoogte van 2,50 meter, zijn te klein wat nefast is voor de woonkwaliteit van de geplande meergezinswoningen ( voor minimale oppervlaktes zie richtnota bouwen en verkavelen goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008)*
- Het realiseren van bijkomende woongelegenheden, waarbij bijkomende dakuitbouwen gepland worden, in de dakverdieping aan de zijde van de Beekstraat sluit niet aan bij de bestaande woningen in de Beekstraat en zal als storend ervaren worden in het straatbeeld.*
- De geplande garages worden opgericht op de perceelsgrenzen doch worden niet uitgevoerd in overneembare materialen wat stedenbouwkundig niet verantwoord is.*

*...”*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 13 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

*“ ...*

#### *2.4. De juridische aspecten*

##### *2.4.1 Planologische overeenstemming*

*(...)*

*De realisatie van dergelijke op wonen gerichte projecten is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...)*

##### *2.4.2 Verordeningen*

*De gemeente is van oordeel dat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in strijd is met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 8 januari 2015.*

*De gemeente is van oordeel dat de parkeerplaatsen ondergronds moeten voorzien worden en de plannen niet duidelijk zijn omtrent fietsen- en vuilnisberging.*

*Appellant merkt in eerste instantie op dat wordt afgezien van de wijziging van de parkeervoorzieningen. De aanvrager wenst de vergunde toestand van 7 april 2014 te realiseren, bestaande uit 30 garageboxen en 8 parkeerplaatsen waarvan 2 voorbehouden.*

*Bijgevolg dient bij het eventueel verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dit gedeelte van de gevraagde werken uitgesloten te worden.*

*Verder is appelland van mening dat de initieel vergunde toestand met 30 garages en 8 parkeerplaatsen ruim voldoende is om te voldoen aan de eisen van de nu geldende verordening.*

*Appelland merkt terecht op dat de bestaande juridische voorraad inzake garages en parkeergelegenheid voldoende is om te voldoen aan de eisen van de gemeentelijke verordening.*

*Bij de vergunning van 7 april 2014 gold de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de aanleg van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 23 oktober 2008. Volgens artikel 3 van deze verordening dient bij het bouwen van een meergezinswoning op privaat domein één parkeerplaats per woongelegenheden te worden voorzien.*

*Volgens de toen goedgekeurde bouwplannen werd voorzien in de oprichting van 20 appartementen en 30 garages en 8 parkeerplaatsen.*

*Met andere woorden werden er 10 garages meer opgericht dan strikt noodzakelijk, aangevuld met 8 parkeerplaatsen.*

*Appelland wenst nu deze voorraad te gebruiken om te voldoen aan de eisen gesteld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 8 januari 2015.*

*De gemeente eis hierbij dat de parkeervoorzieningen ondergronds moeten voorzien worden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden.*

*Voorliggend project heeft immers geen betrekking op een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor in toepassing van artikel 6 van de gemeentelijke verordening 10 of meer parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Voorliggend project beoogt enkel de inrichting van 2 bijkomende appartementen in het bestaande dakvolume langs de Beekstraat. Hiervoor zijn in toepassing van artikel 3 van de verordening 3 extra parkeerplaatsen vereist. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien in de initiële vergunning van 7 april 2014.*

*Enkel dient opgemerkt dat de plannen geen duidelijkheid brengen omtrent de exacte inplanting van een individuele of gemeenschappelijke vuilnisberging en de inplanting van een individuele of gemeenschappelijke fietsenberging, conform artikel 9 en 10 van de gemeentelijke verordening. Eveneens ontbreekt een nota inzake het parkeren conform artikel 7 van de gemeentelijke verordening. Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de gemeentelijke verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 8 januari 2015.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling*

*van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Voorliggend project beoogt het inrichten van 2 appartementen in het dakvolume van de bestaande en vergunde meergezinswoning op het hoekperceel Wippelgem Dorp – Beekstraat.*

*In de oorspronkelijk vergunde zolderruimte/technische ruimte langs de Beekstraat worden 2 appartementen ingericht met elk 2 slaapkamers.*

*De hiervoor noodzakelijke aanpassingswerken bestaan langs de buitenzijde uit het aanbrengen van 5 dakvlakramen, één dakkapel in het voorste dakvlak en een teruggetrokken dakterras in zowel het voorste als achterste dakvlak.*

*Binnen het bestaande dakvolume worden verschillende scheidingmuren opgericht noodzakelijk voor de inrichting van 2 appartementen met 2 slaapkamers, de aansluiting op de trappen- en lifthal was reeds voorzien in de vergunning van 19 juni 2014.*

*Voorliggend project beoogt de optimalisatie van het gebruik van het vergunde bouwvolume. Behoudens een zeer bescheiden, breedte 2,8 m, dakuitbouw in het voorste dakvlak worden de werken uitgevoerd binnen het bestaand en vergund volume van het gebouw. Dergelijke ingreep is zeer beperkt gelet op de totale lengte van het dakvlak dat 10,25 m bedraagt. Deze werken dragen bij tot een betere integratie van het gebouw in de omgeving door een homogeen en ééntonig dakvlak te vervangen door een afwisselend uitzicht, ritme en materiaalgebruik in overeenstemming met de rest van het gebouw.*

*De gemeente is van oordeel dat de aanvraag onvoldoende is afgestemd op de maatvoering langs de Beekstraat. In deze optiek kan evenwel niet uit het oog verloren worden dat de bouwplaats de afwerking van een hoekkavel betreft en niet enkel kan gezien worden in de ontwikkeling van de Beekstraat. Het initiële bouwvolume werd door de gemeente aanvaardbaar geacht, de beperkte wijziging met een dakuitbouw wijzigt nauwelijks de visuele belevingswaarde van het gebouw, integendeel (cf. supra). Het betreft een kwalitatieve ruimtelijke verdichting waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van het vergunde bouwvolume. Bij de vergunning van 19 juni 2014 achtte de vergunning verlenende overheid het ontworpen bouwvolume immers in overeenstemming en voldoende afgestemd op de omgeving. De inrichting van het dakvolume als volwaardige woongelegenheden betreft in dit opzicht geen essentiële wijziging.*

*De gemeente is van oordeel dat de ontworpen appartementen te kleinschalig zijn en niet voldoen aan de minimale oppervlaktes zoals bepaald in de richtnota bouwen en verkavelen. In eerste instantie dient opgemerkt dat dergelijke richtnota geen verordenend karakter heeft.*

*Bijkomend dient opgemerkt dat tevens niet blijkt op welke ruimtelijke motieven de richtnota zich baseert om te besluiten of een oppervlakte al dan niet als kwalitatief kan beschouwd worden.*

*De ontworpen appartementen zijn qua oppervlakte vergelijkbaar met de appartementen die reeds werden ingericht in het volume gericht naar de weg Wippelgem Dorp. Ieder appartement beschikt volgens aanduiding op de plannen over een voldoende ruime kern met een verdiepingshoogte van 2,5 m, uitgebreid met dakuitbouwen en teruggetrokken dakterrassen. Om de voldoende woonkwaliteit te bekomen worden voldoende*

*raamopeningen voorzien, zowel dakvlakramen als teruggetrokken schuiframen. Om de privacy van de naastliggende percelen te respecteren worden geen nieuwe raamopeningen voorzien in de zijgevel van het gebouw.*

*Enkel worden opmerkingen geformuleerd over het dakterras dat voorzien wordt in het achterste dakvlak. Dit dakterras komt al te dicht bij de zijdelingse perceelsgrens. Door de verheven woonfunctie wordt een nieuwe inkijk genomen naar de links aanpalende woonkavel/ tuinzone wat ruimtelijk niet wenselijk is. Een nieuw ontwerp waarbij de leefruimtes/ dakterrassen langs de straatzijde worden voorzien komt hieraan tegemoet.*

*...*

Na de hoorzitting van 15 september 2015 beslist de verwerende partij op 24 september 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

#### *2.4. De juridische aspecten*

##### *2.4.1 Planologische overeenstemming*

*(...)*

*De realisatie van dergelijke op wonen gerichte projecten is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...)*

##### *2.4.2 Verordeningen*

*De gemeente is van oordeel dat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in strijd is met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 8 januari 2015.*

*De gemeente is van oordeel dat de parkeerplaatsen ondergronds moeten voorzien worden en de plannen niet duidelijk zijn omtrent fietsen- en vuilnisberging.*

*Appellant merkt in eerste instantie op dat wordt afgezien van de wijziging van de parkeervoorzieningen.*

*Dit kan door uitsluiting van het deel van de aanvraag met betrekking tot de prefabgarageboxen.*

*De aanvrager wenst de vergunde toestand van 7 april 2014 te realiseren, bestaande uit 30 garageboxen en 8 parkeerplaatsen waarvan 2 voorbehouden. Bijgevolg dient bij het eventueel verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dit gedeelte van de gevraagde werken uitgesloten te worden.*

*Verder is appellant van mening dat de initieel vergunde toestand met 30 garages en 8 parkeerplaatsen ruim voldoende is om te voldoen aan de eisen van de nu geldende verordening.*

*Appellant merkt terecht op dat de bestaande juridische voorraad inzake garages en parkeergelegenheid voldoende is om te voldoen aan de eisen van de gemeentelijke verordening.*

*Bij de vergunning van 7 april 2014 gold de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de aanleg van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 en goedgekeurd door de deputatie in*

*zitting van 23 oktober 2008. Volgens artikel 3 van deze verordening dient bij het bouwen van een meergezinswoning op privaat domein één parkeerplaats per woongelegenheden te worden voorzien.*

*Volgens de toen goedgekeurde bouwplannen werd voorzien in de oprichting van 20 appartementen en 30 garages en 8 parkeerplaatsen.*

*Met andere woorden werden er 10 garages meer opgericht dan strikt noodzakelijk, aangevuld met 8 parkeerplaatsen.*

*Appellant wenst nu deze voorraad te gebruiken om te voldoen aan de eisen gesteld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van berguimten bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 8 januari 2015.*

*De gemeente eis hierbij dat de parkeervoorzieningen ondergronds moeten voorzien worden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden.*

*Voorliggend project heeft immers geen betrekking op een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor in toepassing van artikel 6 van de gemeentelijke verordening 10 of meer parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Voorliggend project beoogt enkel de inrichting van 2 bijkomende appartementen in het bestaande dakvolume langs de Beekstraat. Hiervoor zijn in toepassing van artikel 3 van de verordening 3 extra parkeerplaatsen vereist. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien in de initiële vergunning van 7 april 2014.*

*Enkel dient opgemerkt dat de plannen geen duidelijkheid brengen omtrent de exacte inplanting van een individuele of gemeenschappelijke vuilnisberging en de inplanting van een individuele of gemeenschappelijke fietsenberging, conform artikel 9 en 10 van de gemeentelijke verordening.*

*Als voorwaarde dient te worden opgelegd dat garage 1 als vuilnisberging dient aangewend en garage 2 als gemeenschappelijke fietsenberging.*

*Onder die voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van berguimten bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014 en goedgekeurd door de deputatie in zitting van 8 januari 2015.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Voorliggend project beoogt het inrichten van 2 appartementen in het dakvolume van de bestaande en vergunde meergezinswoning op het hoekperceel Wippelgem Dorp – Beekstraat.*

*In de oorspronkelijk vergunde zolderruimte/technische ruimte langs de Beekstraat worden 2 appartementen ingericht met elk 2 slaapkamers.*

*De hiervoor noodzakelijke aanpassingswerken bestaan langs de buitenzijde uit het aanbrengen van 5 dakvlakramen, één dakkapel in het voorste dakvlak en een teruggetrokken dakterras in zowel het voorste als achterste dakvlak.*

*Binnen het bestaande dakvolume worden verschillende scheidingmuren opgericht noodzakelijk voor de inrichting van 2 appartementen met 2 slaapkamers, de aansluiting op de trappen- en lifthal was reeds voorzien in de vergunning van 19 juni 2014.*

*Voorliggend project beoogt de optimalisatie van het gebruik van het vergunde bouwvolume. Behoudens een zeer bescheiden, breedte 2,8 m, dakuitbouw in het voorste dakvlak worden de werken uitgevoerd binnen het bestaand en vergund volume van het gebouw. Dergelijke ingreep is zeer beperkt gelet op de totale lengte van het dakvlak dat 10,25 m bedraagt. Deze werken dragen bij tot een betere integratie van het gebouw in de omgeving door een homogeen en ééntonig dakvlak te vervangen door een afwisselend uitzicht, ritme en materiaalgebruik in overeenstemming met de rest van het gebouw.*

*De gemeente is van oordeel dat de aanvraag onvoldoende is afgestemd op de maatvoering langs de Beekstraat. In deze optiek kan evenwel niet uit het oog verloren worden dat de bouwplaats de afwerking van een hoekkavel betreft en niet enkel kan gezien worden in de ontwikkeling van de Beekstraat. Het initiële bouwvolume werd door de gemeente aanvaardbaar geacht, de beperkte wijziging met een dakuitbouw wijzigt nauwelijks de visuele belevingswaarde van het gebouw, integendeel (cf. supra). Het betreft een kwalitatieve ruimtelijke verdichting waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van het vergunde bouwvolume. Bij de vergunning van 19 juni 2014 achtte de vergunning verlenende overheid het ontworpen bouwvolume immers in overeenstemming en voldoende afgestemd op de omgeving. De inrichting van het dakvolume als volwaardige wooneenheid betreft in dit opzicht geen essentiële wijziging.*

*De gemeente is van oordeel dat de ontworpen appartementen te kleinschalig zijn en niet voldoen aan de minimale oppervlaktes zoals bepaald in de richtnota bouwen en verkavelen. In eerste instantie dient opgemerkt dat dergelijke richtnota geen verordenend karakter heeft.*

*Bijkomend dient opgemerkt dat tevens niet blijkt op welke ruimtelijke motieven de richtnota zich baseert om te besluiten of een oppervlakte al dan niet als kwalitatief kan beschouwd worden.*

*De ontworpen appartementen zijn qua oppervlakte vergelijkbaar met de appartementen die reeds werden ingericht in het volume gericht naar de weg Wippelgem Dorp. Ieder appartement beschikt volgens aanduiding op de plannen over een voldoende ruime kern met een verdiepingshoogte van 2,5 m, uitgebreid met dakuitbouwen en teruggetrokken dakterrassen. Om de voldoende woonkwaliteit te bekomen worden voldoende raamopeningen voorzien, zowel dakvlakramen als teruggetrokken schuiframen. Om de privacy van de naastliggende percelen te respecteren worden geen nieuwe raamopeningen voorzien in de zijgevel van het gebouw.*

*Enkel worden opmerkingen geformuleerd over het dakterras dat voorzien wordt in het achterste dakvlak. Dit dakterras komt al te dicht bij de zijdelingse perceelsgrens. Door de verheven woonfunctie wordt een nieuwe inkijk genomen naar de links aanpalende woonkavel/tuinzone wat ruimtelijk niet wenselijk is. Door het aanbrengen van zijdelingse zichtschermen kan hieraan een oplossing geboden worden.*

*Onder die voorwaarden zal het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet verstoren.*



(...)

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

- de dakterrassen dienen voorzien van 1,8m hoge zijdelingse zichtscheren.*
- het bouwen van de prefabgarages wordt uit de vergunning gesloten.*
- garage 1 dient te worden gebruikt als vuilnisberging, garage 2 als fietsenberging.*
- het advies van de brandweer is na te leven*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel neemt de verzoekende partij uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van de artikelen 6, 7, 9 en 10 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 23 oktober 2014 inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen, van de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a, samen gelezen met het tweede en het derde lid, VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

*“...*

*1. Als **uitgangspunt** geldt dat een stedenbouwkundige vergunning, in toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO, moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder ook de voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen te worden begrepen.*

***Artikel 6** van de stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen (stuk 7) voorziet in de verplichting om, van zodra de norm van 10 parkeerplaatsen is bereikt, het **parkeren ondergronds** te laten gebeuren:*

*(...)*

Bij elke aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning dient, overeenkomstig **artikel 7** van de stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen, een **parkeernota** te worden gevoegd:

(...)

Indien een aanvraag niet aan deze normen voldoet, dient de vergunning te worden geweigerd (**artikel 8** stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen):

(...)

Bij elke meergezinswoning moet er voor elke woonentiteit in een **afvalberging** en **fietsenstalling** worden voorzien (**artikelen 9 en 10** stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen)

(...)

**2.** Zoals terecht door verzoekende partij werd vastgesteld, strijdt het aangevraagde met voormeld voorschrift (**stuk 5**):

(...)

De strijdigheid van het aangevraagde met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen werd eveneens door de PSA bevestigd in zijn verslag van 4 september 2015 (**stuk 6**):

(...)

**3.** De PSA kan niet worden bijgetreden waar hij opwerpt dat bij voorliggende aanvraag geen toepassing dient te worden gemaakt van artikel 6 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen. Voorliggende aanvraag kan immers niet los worden beoordeeld van het reeds op 7 april 2014 vergunde bouwproject en dit temeer daar het aangevraagde niet enkel in de inrichting van 2 appartementen op de zolderverdieping van de meergezinswoning voorziet, doch eveneens het bouwen van 32 prefab garageboxen in plaats van 30 gemetste garages. De stedenbouwkundige aanvraag dient te worden getoetst aan de (gewijzigde) stedenbouwkundige voorschriften.

**4.** Maar er is meer, zoals door de PSA terecht wordt bevestigd, wordt in het aanvraagdossier evenmin tegemoet gekomen aan de artikelen 7 (**parkeernota**), 9 (**afvalberging**) en 10 (**fietsenberging**) van de stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen.

Vastgesteld dient te worden dat de deputatie deze legaliteitsbelemmering poogt te ondervangen door het opleggen van vergunningsvoorwaarden en dit op basis van navolgende overwegingen:

(...)

Een vergunningsverlenende overheid kan een stedenbouwkundige vergunning toch afleveren, wanneer zij van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden. De voorwaarden mogen evenwel niet dienen om leemten in het aanvraagdossier op te vangen en moeten voldoende precies zijn.

Een dergelijke **vage en algemene voorwaarde** volstaat evenwel niet om de vastgestelde legaliteitsbelemmering te ondervangen. Bovendien wordt door de voorwaarde wel degelijk gepoogd een **leemte** in het aanvraagdossier te ondervangen.

De voorgestelde voorwaarde miskent artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO. De opgelegde voorwaarde verduidelijkt immers op geen enkele wijze hoe de afvalberging en de fietsenberging zullen dienen te worden uitgevoerd (inrichting, ...). De bestreden vergunningsbeslissing laat de vergunninghouder toe de garages naar eigen inzicht om te vormen tot een afval- en fietsenberging. Een vergunningsvoorwaarde mag geen ruimte laten voor appreciatie.

*Uw raad zal dan ook, samen met verzoekende partij, moeten vaststellen dat de opgelegde voorwaarde de nodige precisie en duidelijkheid mist opdat de vergunninghouder zonder ruimte voor beoordeling in de uitvoering van de vergunningsvoorwaarde zou kunnen voorzien. De besteden beslissing miskent artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO.*

*Meer nog, hoewel zowel door verzoekende partij als door de PSA werd opgeworpen dat het aangevraagde eveneens artikel 7 van de stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen miskent (toevoeging parkeernota), moet worden vastgesteld dat in de bestreden vergunningsbeslissing met geen woord wordt gerept over een dergelijke nota. De bestreden vergunningsbeslissing dient alleen al om die reden te worden vernietigd.  
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij afdoende gemotiveerd heeft waarom de aanvraag in overeenstemming is met de artikelen 6, 7, 9 en 10 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Zij citeert de motivering uit de bestreden beslissing.

De verwerende partij voert aan dat zij enkel afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar het de inplanting van de gemeenschappelijke vuilnisberging en de fietsenberging betreft. Om de onduidelijkheid van de inplanting te remediëren, legt zij de voorwaarde op dat de afval- en fietsenberging in achtereenvolgens garage 1 en garage 2 ondergebracht moeten worden. Daarmee heeft zij afdoende gemotiveerd waarom zij van het verslag afwijkt en waarom de aanvraag met de opgelegde voorwaarde wel in overeenstemming is met de verordening.

De verwerende partij betwist dat de opgelegde vergunningsvoorwaarde onvoldoende precies zou zijn en te veel appreciatiemarge aan de vergunninghouder zou laten. De voorwaarde houdt alleen een wijziging in van de plaats van de bergingen. De vergunninghouder voert de inrichting uit zonder afhankelijk te zijn van derden of instanties. Een dergelijke voorwaarde is op grond van artikel 4.2.19, §1 VCRO wel degelijk wettelijk mogelijk.

3.

De tussenkomenende partij repliceert:

*“ ...  
11. Tussenkomenende partij merkt vooreerst op dat zij, naar aanleiding van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoeker op 6 juli 2015, haar aanvraag gewijzigd heeft.*

*Meer bepaald heeft de tussenkomenende partij, in haar aangetekend schrijven dd. 13 juli 2015 aan de Deputatie, duidelijk gesteld dat zij afstand deed van haar aanvraag om, in plaats van de 30 vergunde gemetste garages te realiseren, 32 prefab garages te realiseren: (...)  
Met deze wijziging in de aanvraag wordt door de verzoeker geen rekening gehouden.*

*12. De Verordening schrijft voor in artikel 3 dat minstens 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid moet worden voorzien bij het bouwen van een meergezinswoning.*

*In casu wordt een aanvraag ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit twee wooneenheden. Tussenkomenende partij moet aldus voorzien in 3 parkeerplaatsen.*

*Samen met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, oordeelde de Deputatie dat die 3 parkeerplaatsen met gemak kunnen ondergebracht worden in de bestaand juridische voorraad: de reeds bestaande meergezinswoning is destijds vergund in toepassing van artikel 3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de aanleg van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen dd. 25 oktober 2008, hetwelk voorzag dat voor iedere woongelegenheden één parkeergelegenheid voorzien moest worden. Er werden toen 20 wooneenheden aangevraagd, waarvoor 30 parkeerplaatsen voorzien waren. Met andere woorden bestaat er een juridische voorraad van 10 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen die op heden in uitvoering van de Verordening voorzien moeten worden om de vergunning te kunnen toestaan, kunnen uit die voorraad geput worden.*

*Aldus kan niet anders dan besloten worden dat voldoende parkeergelegenheden voorhanden zijn om de Vergunning te kunnen toestaan.*

*13. Voor de nieuwe aanvraag moeten, zoals gezegd, 3 bijkomende parkeerplaatsen voorzien/beschikbaar gesteld worden. Artikel 6 van de Verordening, dat stelt dat vanaf 10 parkeerplaatsen, het parkeren ondergronds moet plaatsvinden, is in casu dus niet van toepassing.*

*Verzoeker houdt evenwel, zoals gezegd, geen rekening met het feit dat de aanvraag van de tussenkomen partij gewijzigd is, en dat niet langer een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 32 prefab-garages wordt aangevraagd.*

*Wanneer slechts in 3 parkeergelegenheden moet voorzien worden, kan dit volgens de Verordening bovengronds.*

*14. Aangezien geen nieuwe parkeergelegenheden gecreëerd moeten worden, hoeft de tussenkomen partij geen wijziging aan te brengen in de manier waarop geparkeerd kan worden op en rond het betrokken perceel.*

*In het aangetekend schrijven van 13 juli 2015 staat duidelijk beschreven dat de parkeersituatie, die reeds definitief vergund is, niet gewijzigd wordt. Meer toelichting hieromtrent is overbodig. Die brief is ondertekend door zowel de architect als de bouwheer, zodat ook aan de formele voorwaarden van artikel 7 van de Verordening, die op zich geen stedenbouwkundige norm uitmaken, voldaan is. Een bijkomende aparte nota waarin het parkeren toegelicht wordt is dan ook niet nuttig.*

*15. Tot slot is de verzoeker van oordeel dat de voorwaarden met betrekking tot de bergingen, die de Deputatie oplegt in de Bestreden Beslissing, (i) te vaag en algemeen zijn, en (ii) een leemte in het aanvraagdossier ondervangen.*

*Ook hier kan de tussenkomen partij niet mee akkoord gaan.*

*Aan de wettelijke voorwaarden waaraan dergelijke voorwaarden moeten voldoen, voorzien in artikel 4.3.1 §1, 2' lid VCRO, is immers tegemoet gekomen:*

*(...)*

*Dit wordt niet ontkend door de verzoeker.*

*De opgelegde voorwaarden zijn vervolgens wel degelijk voldoende precies. De Bestreden Beslissing vermeldt dat garage 1 als vuilnisberging gebruikt moet worden, en garage 2 als fietsenberging.*

*Volgens de verzoeker zou deze voorwaarde niet specifiek genoeg zijn omdat niet verduidelijkt wordt hoe de afvalberging en de fietsenberging dienen uitgevoerd te worden (inrichting, ...). Nochtans preciseert zij niet welke verduidelijkingen nog meer gegeven moesten worden. Er zijn geen stedenbouwkundige normen of richtlijnen die aangeven hoe dit moet gebeuren. Verzoeker laat na het tegendeel te bewijzen. De Deputatie heeft als enige bevoegdheid erop toe te zien dat het aangevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige normen en goede ruimtelijke ordening en heeft deze bevoegdheid ten volle uitgeoefend door de betrokken voorwaarden op te leggen.*

*De vereisten waaraan dergelijke voorwaarden moeten voldoen volgens artikel 4.2.19 VCRO en Uw rechtspraak (...), zijn voldaan: de voorwaarden zijn voldoende precies. Er is geen bijkomende beoordeling door een overheid meer nodig om tot de uitvoering ervan over te gaan. Immers liggen geen stedenbouwkundige normen (zelfs geen richtlijnen) voor, die beschrijven op welke manier een dergelijke berging zou moeten ingericht worden. Door het opleggen van deze voorwaarde wordt de aanvraag van de tussenkomende partij niet substantieel gewijzigd of beperkt. Het betreft slechts een bijkomstigheid.*

*Van een leemte in het aanvraagdossier, zoals de verzoeker beweert, is evenmin sprake: in de aangetekende brief aan de Deputatie van 13 juli 2015, waarmee beroep wordt ingediend tegen de beslissing van de verzoeker van 6 juli 2015, staat duidelijk te lezen dat de tussenkomende partij rekening heeft gehouden met de Verordening:*

*"Er is een fietsenberging en vuilnisberging voorzien in de 30 vergunde garages voor de 20 appartementen en burelen. Van de 6 garages op overschot kunnen er 2 voorzien voor de 2 appartementen op de zolders."*

*De verplichte vuilnis- en fietsenberging waren dus wel degelijk voorzien. De Deputatie was slechts van mening dat meer duidelijkheid gebracht moest worden omtrent de exacte inplanting ervan, en legt daarom de voorwaarde op dat de vuilnisberging in garage 1 moet voorzien worden, en de afvalberging in garage 2, hetgeen in overeenstemming is met artikel 4.3.1 §1, 2<sup>e</sup> lid VCRO.*

*...*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*"...*

*Verzoekende partij dient vast te stellen dat verwerende partij in hoofdzaak repliceert met een loutere verwijzing naar haar overwegingen in de bestreden beslissing. Verzoekende partij kan dan ook op dit punt volstaan met een verwijziging naar haar overwegingen, zoals opgenomen in het gedinginleidend verzoekschrift.*

*Bijkomend werpt verwerende partij nog op dat met de bestreden beslissing slechts op één punt wordt afgeweken van het verslag van de PSA. Dit is onjuist. Door de PSA wordt niet enkel opgeworpen dat het aanvraagdossier geen duidelijkheid brengt omtrent de exacte inplanting van de afval- en fietsenberging, doch eveneens **een nota inzake parkeren** conform artikel 7 ontbreekt. In de bestreden beslissing wordt over deze schending met geen woord gerept. Tussenkomende partij werpt in haar schriftelijke uiteenzetting op dat het toevoegen van een parkeernota niet noodzakelijk was en dit aangezien geen nieuwe parkeergelegenheid wordt gecreëerd en haar beroepsakte op dit punt voldoende duidelijk is. Tussenkomende partij heeft m.a.w. zelf te kennen dat in het aanvraagdossier geen parkeernota is vervat, minstens deze pas op het ogenblik van de beroepsprocedure werd*

toegevoegd (in zoverre een overweging in een beroepsakte als een 'parkeernota' in de zin van artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zou kunnen worden beschouwd, quod non).

Evenmin kan de tussenkomenende partij worden bijgetreden waar zij voorhoudt dat, aangezien zij afstand heeft gedaan van haar aanvraag om de 32 gemetselde garages te vervangen door 32 prefab garages, een toetsing van het aangevraagde aan de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften zich niet opdringt. Voorliggende aanvraag kan niet los worden beoordeeld van het reeds op 7 april 2014 vergunde bouwproject. **Voorliggende aanvraag dient, in samenhang met het reeds vergunde project, te worden getoetst aan de (gewijzigde) stedenbouwkundige voorschriften.**

Tenslotte kan, in tegenstelling tot wat door verwerende en tussenkomenende partij wordt voorgehouden, de **opgelegde voorwaarde niet als voldoende precies** beschouwd worden in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. De opgelegde voorwaarde verduidelijkt immers op geen enkele wijze hoe de fietsen- en afvalberging dient te worden ingericht. De bestreden vergunningsbeslissing laat de tussenkomenende partij toe de garages naar eigen inzicht om te vormen tot een afval- en fietsberging.  
...

5.

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

**a. Beweerde schending van de verordening.**

1. In zijn schriftelijke uiteenzetting mocht de tussenkomenende partij reeds aantonen dat de aanvraag geen betrekking heeft op het realiseren van parkeerplaatsen, maar enkel op het toevoegen van twee woongelegenheden.

Er werd immers, zoals aangetoond, afstand gedaan van het onderdeel van de aanvraag dat betrekking had op het anders uitvoeren van de garageboxen.

De verzoekende partij komt in zijn wederantwoordnota niet verder dan het poneren dat niet alleen het aangevraagde, maar zelfs alle werken die reeds op 7 april 2014 werden vergund, zouden moeten worden getoetst aan de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften.

Deze, weinig ernstige, stelling gaat lijnrecht in tegen de duidelijke tekst van artikel 4.3.1, § 1 VCRO, die stelt dat het aangevraagde dient getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien spreekt de verzoekende partij zichzelf daarmee tegen én geeft zij een nieuwe invulling aan het middel. In haar verzoek tot vernietiging stelde zij immers dat artikel 6 van de verordening wél van toepassing zou zijn, net omdat het aangevraagde ook zou slaan op “het bouwen van 32 prefab garageboxen in plaats van 30 gemetste garages”. (...)

De tussenkomenende partij heeft in haar schriftelijke uiteenzetting echter al aangetoond dat dit onderdeel van het middel op een feitelijke misvatting berust, nu dit deel uit de aanvraag werd gesloten.

De nieuwe wending die de verzoekende partij aan haar middel geeft, als zouden alle werken die reeds op 7 april 2014 werden vergund, opnieuw moeten beoordeeld worden, is

*dus niet alleen niet ernstig (zie hierboven), maar bovendien ook volstrekt onontvankelijk, want een nieuwe grief.*

*2. Overigens is de gemeentelijke verordening waarop de verzoekende partij zich baseert, slechts van toepassing op “elke aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van meergezinswoningen” (artikel 1 van de verordening).*

*Daarbij wordt het begrip “bouwen van meergezinswoningen” strikt gedefinieerd. Uit deze definitie blijkt zeer duidelijk dat het enkel gaat om nieuw gecreëerde meergezinswoningen (artikel 2 van de verordening):*

*(...)*

*De verordening is dan ook niet van toepassing op de door de bestreden beslissing vergunde aanvraag.*

*3. Meteen is ook gezegd dat de verplichting uit artikel 7 van de verordening, evenmin van toepassing is op onderhavige aanvraag.*

*Ook hier gaat de verzoekende partij weer voorbij aan het feit dat de aanvraag geen betrekking heeft op het bouwen van een meergezinswoning, maar enkel van het toevoegen van twee wooneenheden in een bestaande meergezinswoning.*

*4. Uiterst ondergeschikt, voor zover Uw Raad zou oordelen dat artikel 7 van de verordening de tussenkomen partij in casu wel degelijk zou verplichten om een parkeernota aan haar aanvraag toe te voegen, dient deze bepaling buiten toepassing te worden gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet.*

*Een gemeente is immers volstrekt onbevoegd om, middels een stedenbouwkundige verordening, de verplichte dossiersamenstelling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te regelen. Die bevoegdheid is door de decreetgever voorbehouden aan de Vlaamse Regering (artikel 4.7.13, tweede lid VCRO), zodat artikel 7 van de verordening onwettig is. (...)*

*Voormeld artikel 7 strijdt overigens ook met artikel 22 van het Dossiersamenstellingsbesluit (...), dat enkel de vergunningverlenende overheid toestaat om, geval per geval, bijkomende stukken op te vragen. Ook dan kunnen deze stukken echter geen invloed hebben op de volledigheid van het dossier, zoals uit het tweede lid van deze bepaling blijkt.*

*Artikel 7 van de verordening dient dan ook buiten toepassing te worden gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet, zodat een schending van die bepaling niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.*

***b. Het onvoldoende precies zijn van de opgelegde voorwaarde.***

*5. Vervolgens komt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota andermaal niet verder dan de loutere bewering dat de **opgelegde voorwaarde** inzake de fietsen- en afvalberging **onvoldoende precies zou zijn**.*

*Waarom (of hoe) de verwerende partij deze niet-vergunningsplichtige binnenwerkzaamheden nog duidelijker zou moeten omschrijven, maakt de verzoekende partij niet inzichtelijk.*

*6. Nog minder kan worden ingezien welk belang de verzoekende partij heeft bij dit middelonderdeel. Voor het CBS kan immers maar relevant zijn dat de nodige bergingen*

worden voorzien. Hoe deze concreet worden ingericht (waaraan ook in de gemeentelijke verordening overigens ook geen eisen worden gesteld) is daarbij werkelijk van geen enkel belang.

7. Uiterst ondergeschikt, indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat de bestreden beslissing onwettig is omdat de opgelegde voorwaarde inzake de fietsen- en afvalberging onvoldoende precies is, moet worden vastgesteld dat een dergelijke onwettigheid herstelbaar is.

Meer nog, “een nadere precisering van een onvoldoende uitgewerkte vergunningsvoorwaarde” wordt door de decreetgever expliciet genoemd als een mogelijke toepassing van de (nieuwe) bestuurlijke lus. (...)

De tussenkomende partij verzoekt Uw Raad dan ook om in voorkomend geval de bestuurlijke lus toe te passen, teneinde de verwerende partij in staat te stellen de opgelegde voorwaarde te preciseren.

De tussenkomende partij kan alvast niet worden verweten dat zij dit pas in haar laatste schriftelijke uiteenzetting vraagt. Zoals men weet is de bestuurlijke lus in de procedure voor Uw Raad reeds twee maal vernietigd door het Grondwettelijk Hof. Pas sedert het zeer recente arrest van het Grondwettelijk Hof van 1 december 2016, nr. 153/2016, waarbij een beroep tot nietigverklaring tegen de actuele bestuurlijke lus in de procedure voor Uw Raad werd afgewezen, is de bestuurlijke lus een rechtszeker instrument.  
...

#### Beoordeling door de Raad

##### 1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 6,7, 9 en 10 van de stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Evergem van 23 oktober 2014 en goedgekeurd door de verwerende partij op 8 januari 2015 (vervolgens: de verordening). Voorts stelt de verzoekende partij dat de voorwaarde betreffende de inplanting van een vuilnisberging en een fietsenberging in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO precisie ontbeert.

##### 2.1.

De geschonden geachte bepalingen van de verordening luiden als volgt:

“...

##### Artikel 6

Vanaf 10 parkeerplaatsen moet het parkeren, behoudens de bezoekersparking welke eventueel bovengronds kunnen aangelegd worden, ondergronds gebeuren. Er kan geen afwijking worden verleend om het parkeren bovengronds te maken.

##### Artikel 7

Bij elke aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van meergezinswoningen dient een nota gevoegd, onderteken[d] door de architect en de bouwheer, waarbij het parkeren toegelicht wordt en waarbij in voorkomend geval de motivatie is opgenomen om af te wijken van deze normen.

Deze motivatie kan enkel betrekking hebben op stedenbouwkundige argumenten en op de technische onmogelijkheid om de normen na te leven.

(...)

##### Artikel 9



*Bij elke meergezinswoning moet er voor elke woonegelegenheid in of buiten het gebouw, op eigen perceel, een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. Deze ruimte mag individueel of gemeenschappelijk zijn. De minimale oppervlakte van een individuele bergruimte bedraagt 2 m<sup>2</sup>. Indien de ruimte gemeenschappelijk wordt voorzien bedraagt de oppervlakte minstens 2 m<sup>2</sup> per 5 woonegelegenheden.*

*Artikel 10*

*Bij elke meergezinswoning moet er voor elke woonegelegenheid in of buiten het gebouw, op het eigen perceel, een overdekte fietsenberging worden voorzien. Deze ruimte mag individueel of gemeenschappelijk zijn. De minimale oppervlakte van een individuele bergruimte bedraagt 3 m<sup>2</sup>. Indien het om een gemeenschappelijke ruimte gaat bedraagt de oppervlakte minstens 2 m<sup>2</sup> per woonegelegenheid.*

*...*

## 2.2.

Het toepassingsgebied van de verordening wordt in artikel 1 en 2 ervan omschreven.

Artikel 1 bepaalt dat de verordening van toepassing is op elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van meergezinswoningen” op het grondgebied van de gemeente Evergem.

Artikel 2 van de verordening verstaat onder “het bouwen van een meergezinswoning” de meergezinswoning “die bekomen wordt door nieuwbouw (al dan niet na het slopen van een of meer bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoeging, of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van een of meer bestaande gebouwen”.

De aanvraag strekt tot de inrichting van de zolderverdieping van een al vergunde, in aanbouw zijnde meergezinswoning tot twee bijkomende appartementen. In administratief beroep heeft de tussenkomende partij verklaard dat zij de op 7 april 2014 vergunde parkeervoorzieningen zal realiseren en heeft zij afstand gedaan van de initieel aangevraagde 32 prefab garageboxen.

De vergunde aanvraag voegt twee appartementen toe aan een meergezinswoning die al vergund en in oprichting is. Er is aldus geen sprake van een meergezinswoning “die bekomen wordt” als gevolg van de aanvraag. Terecht betoogt de tussenkomende partij dat de verordening niet van toepassing is.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij stelt dat de aanvraag niet los van het al vergunde bouwproject beoordeeld kan worden en om die reden onder de verordening valt. Daarmee gaat zij voorbij aan het voorwerp van de aanvraag.

## 2.3.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing wel uit van de toepasselijkheid van de verordening, overweegt dat de in artikel 6 besloten verplichting tot ondergronds parkeren niet geldt en dat met toepassing van artikel 3 drie extra parkeerplaatsen vereist zijn. Finaal beslist de verwerende partij om geen drie bijkomende parkeerplaatsen op te leggen omdat de “bestaande juridische voorraad” aan parkeervoorzieningen, dat wil zeggen het op 7 april 2014 vergunde aantal, volstaat om aan het aantal door de verordening vereiste parkeerplaatsen te voldoen.

Gelet op de boven vastgestelde niet-toepasselijkheid van de verordening, verantwoordt de door de verwerende partij gegeven motivering de vernietiging van de bestreden beslissing niet.

3.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuur aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt.

De verwerende partij verbindt aan de afgifte van de vergunning de voorwaarde dat garage 1 als vuilnisberging en garage 2 als fietsenberging aangewend wordt.

De verzoekende partij betwist niet dat de afval- en fietsenberging al in de vergunning van 7 april 2014 begrepen zijn, en dat de voorwaarde ertoe strekt de exacte plaatsing ervan te bepalen.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is de voorwaarde afdoende precies. Wat de verwerende partij daaraan had moeten toevoegen, verduidelijkt de verzoekende partij niet.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

**1. Als *uitgangspunt* geldt dat een stedenbouwkundige vergunning, in toepassing van artikel 4.3.1, VCRO moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening en/of de toets aan de decretale beoordelingselementen niet kan doorstaan.**

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt volgens artikel 4.3.1, § 2 VCRO beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:*

*(...)*

*Uit artikel 4.2.19, § 1 VCRO en 4.3.1, §§1-2 VCRO volgt dat een aanvraag die door het vergunningsverlenende bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht en de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen. Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §1 VCRO is slechts mogelijk wanneer cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan (artikel 4.3.2, §1, in fine VCRO):*

- de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening*
- 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*

- de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee

**2.** De aanvraag betreft o.a. het inrichten van twee appartementen op de zolderverdieping van een meergezinswoning, gelegen in een woongebied. De verenigbaarheid van het voorwerp van de aanvraag met de bestemming 'woongebied', ontslaat de vergunningsverlenende overheid niet van haar verplichting om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken.

*Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO moet worden afgeleid dat de vergunningsverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand alsook rekening kan houden met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen.*

**3.** Op 25 september 2008 werd door de gemeenteraad van de gemeente Evergem de richtnota bouwen en verkavelen goedgekeurd (...). De richtnota is van toepassing op elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of aanvraag tot verkavelen op het grondgebied van de gemeente Evergem.

*Met de richtnota heeft de gemeente Evergem de inzichten en doelstellingen van het door haar gevoerde en vooropgestelde ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid geformaliseerd en aan alle belanghebbenden kenbaar gemaakt. De richtnota is op eenvoudige wijze te raadplegen op de **website van de gemeente Evergem**:*

*(...)*

*Specifiek met betrekking tot de minimumoppervlakten van de woonentiteiten binnen een meergezinswoning (zoals in onderhavig geval), wordt in de richtnota bepaald:*

*(...)*

*In de bestreden beslissing wordt opgeworpen dat de richtnota geen verordend karakter heeft en bovendien niet zou blijken op welke ruimtelijke motieven de richtnota zich zou baseren om te besluiten of een oppervlakte al dan niet kwalitatief zou kunnen worden beschouwd:*

*(...)*

*Het door verzoekende partij vooropgestelde ruimtelijke en stedenbouwkundig beleid is vertaald in de op 25 september 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Evergem goedgekeurde richtnota bouwen en verkavelen. Verzoekende partij is de bevoegde overheid voor het bepalen van de ruimtelijke invulling van haar gemeentelijk grondgebied. Een deputatie vermag deze lokale ruimtelijke motieven niet in twijfel te trekken en dient, als zorgvuldige overheid, deze motieven in acht te nemen.*

**4.** Los hiervan, moet bovendien worden vastgesteld dat het aangevraagde zich evenmin integreert in de omgeving. De beekstraat wordt gekenmerkt door al dan niet gekoppelde eengezinswoningen, bestaande uit één of twee bouwlagen met hellend dak:

*[...]*

*Autonome woonentiteiten in de derde bouwlaag komen in de Beekstraat niet voor. Zoals in de bestreden vergunningsbeslissing terecht wordt opgemerkt, werd de meergezinswoning opgericht op een hoekperceel. Het op 7 april 2014 door verzoekende partij vergunde ontwerp, voorzag in (visuele) overgang van twee bouwlagen (onder hellend dak), naar drie autonome bouwlagen (hoekzijde Wippelgem Dorp). Ingevolge het aangevraagde gaat deze geleidelijke overgang verloren waardoor een breuk ontstaat met de bestaande bebouwing in de Beekstraat.*

*De deputatie kan dan ook niet worden bijgetreden waar zij in de bestreden beslissing overweegt dat:*

*(...)*

***Door het voorzien van glasvlakken en dakuitbouwen wordt visueel een derde bouwlaag gecreëerd, waardoor een schaalbreuk ontstaat met de bestaande bebouwing in de Beekstraat:***

*[...]*

*Hoe in de bestreden beslissing kan worden voorgehouden dat deze werken bijdragen tot een betere integratie van het gebouw in de omgeving, is verzoekende partij een raadsel. Hoe kan de creatie van een derde bouwlaag aanleiding geven tot een integratie in de Beekstraat waar geen bebouwing met drie volwaardige bouwlagen voorkomt?*

***5. Meer nog, ook de PSA komt in zijn advies van 4 september 2015 tot de vaststelling dat het aangevraagde zich niet integreert in de omgeving:***

*(...)*

*Opnieuw poogt de deputatie de vastgestelde onvergundbaarheid van het aangevraagde te ondervangen door het opleggen van een vergunningsvoorwaarde:*

*(...)*

*Het aanbrengen van zijdelingse zichtschermen verhindert evenwel niet dat door de bewoners van de betrokken woonentiteit nog steeds (on)rechtstreeks zicht kan worden genomen op het links aanpalend woonkavel/tuinzone. Deze vaststelling geldt des te meer nu het terras op de derde bouwlaag en op slechts 4 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant. Het aangevraagde overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de buurt.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de motivering in de bestreden beslissing een grondig onderzoek van de aanvraag blijkt, waarbij ingegaan is op de talloze aspecten van de goede ruimtelijke ordening zoals het bouwvolume en de invulling ervan, de beperktheid van de ingreep die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt, de integratie van het gebouw in de omgeving, het materiaalgebruik, de schaalgrootte en de mogelijke hinder voor omwonenden.

De verwerende partij herinnert aan de marginaal te blijven rechterlijke toets waar het de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Zij meent dat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling niet aantoonst.

De richtnota waarop de verzoekende partij zich beroept, wordt in de bestreden beslissing terecht niet bindend genoemd. Op basis van de devolutieve werking van het administratief beroep kan de verwerende partij de zaak in haar geheel opnieuw beoordelen zonder daarbij door beleidsnota's van de gemeente gebonden te zijn.

De verwerende partij wijst erop dat de beoordeling uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige geheel in de bestreden beslissing overgenomen is, met dien verstande dat zij een voorwaarde – het plaatsen van zijdelingse zichtschermen - opgelegd heeft om tegemoet te komen aan het bezwaar van inkijk vanuit het dakterras. De verzoekende partij toont niet aan dat de zichtschermen als oplossing niet zouden voldoen.

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*(i) Met betrekking tot de minimumoppervlakte van de beoogde woonentiteiten*

17. Overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO dient het vergunningsverlenende bestuursorgaan elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te weigeren indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij beleidsmatig gewenste ontwikkelingen mee in acht genomen kunnen worden.

De verzoeker heeft haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen vastgelegd in een richtnota op 25 september 2008. Deze 'Richtnota bouwen en verkavelen' (hierna de **"Richtnota"**) formaliseert de inzichten en doelstellingen van het door de verzoeker gevoerde en vooropgestelde ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid.

Artikel 2.7 van de Richtnota stelt dat de vrije hoogte van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer niet lager mag zijn dan 2,50m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Naar mening van de verzoeker is de aanvraag van de tussenkomende partij niet in overeenstemming met dit artikel.

18. De tussenkomende partij kan met deze stelling niet akkoord gaan.

Ten eerste, laat de verzoeker na om aan te geven welke ruimte(s) binnen de twee beoogde woonentiteiten niet zouden voldoen aan de bepalingen van de Richtnota. In het verzoekschrift van 20 november 2015 wordt immers enkel melding gemaakt van dit artikel, zonder dat wordt aangegeven waaruit de schending precies zou bestaan.

Ten tweede, kan er geen sprake zijn van een schending van enige stedenbouwkundige norm, aangezien de Richtnota geen verordenend karakter heeft.

De Deputatie is niet gehouden de Richtlijn te volgen. Een (beweerdelijke) schending ervan, kan niet tot enige onwettigheid van de Bestreden Beslissing leiden. (...)

De verzoeker verwijt de Deputatie voorts dat zij de lokale ruimtelijke motieven die tot de Richtnota geleid hebben, in twijfel trekken, wat niet toegestaan zou zijn, nu de verzoeker de (enige) bevoegde overheid voor het bepalen van de ruimtelijke invulling van haar gemeentelijk grondgebied is. Er wordt verwezen naar de volgende passage uit de Bestreden Beslissing:

"Bijkomend dient opgemerkt dat tevens niet blijkt op welke ruimtelijke motieven de richtnota zich baseert om te besluiten of een oppervlakte al dan niet als kwalitatief kan beschouwd worden."

Uit deze passage kan evenwel niet afgeleid worden dat de Deputatie de lokale ruimtelijke motieven van de verzoeker in twijfel trekt. De Deputatie wijst er enkel op dat de Richtnota geen precieze omschrijving geeft van wat volgens de verzoeker "kwalitatief" is, en dat het daardoor onmogelijk is om de aangevraagde vergunning aan dit criterium te toetsen. Eerder dan een oordeel te vellen over de lokale ruimtelijke motieven, geeft de Deputatie aan dat de richtlijnen te vaag zijn.

Ten derde, en zoals door Uw Raad reeds verschillende malen bevestigd, beschikt een vergunningverlenend orgaan inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid, en komt het de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend orgaan. (...)

*In casu heeft de Deputatie geoordeeld dat naar haar mening de oppervlaktes van de aangevraagde woonentiteiten voldoende kwalitatief zijn en dat er sprake is van een voldoende ruime kern:*

*(...)*

*De Deputatie is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft deze op correcte wijze beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit is gekomen:*

*Met andere woorden heeft de Deputatie haar appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend. De verzoeker toont het tegendeel niet aan.*

*(ii) Met betrekking tot de creatie van een derde, autonome bouwlaag*

*19. De verzoeker klaagt aan dat de twee beoogde wooneenheden, en de werken die daarvoor aan de bestaande toestand moeten uitgevoerd worden, als het ware een derde autonome bouwlaag zouden doen ontstaan, met een beweerde breuk met de bestaande bebouwing in de Beekstraat tot gevolg.*

*20. Vooreerst wenst de tussenkommende partij te verduidelijken dat er geen verhoging of uitbreiding van het reeds vergunde en opgerichte gebouw wordt aangevraagd: de enige visuele aanpassingen langs de buitenkant van het gebouw bestaan uit het aanbrengen van dakvlakramen, één dakkapel in het voorste dakvlak, en een teruggetrokken dakterras in zowel het voorste als het achterste dakvlak.*

*Deze ingrepen zijn minimaal. De beoogde dakkapel heeft een breedte van slechts 2,8 m op een totale dakvlaklengte van 10,25 m. Het is dus zeker niet zo dat het uitzicht van het gebouw drastisch zal worden aangepast. Het is in die optiek dat de Deputatie, overeenkomstig het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, beslist heeft dat de werken geen invloed zullen hebben op de goede ruimtelijke ordening:*

*(...)*

*21. Vervolgens, wordt opgemerkt dat de verzoeker geen concrete argumentatie voorlegt/kan voorleggen waarop haar standpunt, dat een volwaardige derde bouwlaag de goede ruimtelijke ordening zou schenden gebaseerd is. De verzoeker beperkt zich tot het meegeven dat er in de Beekstraat geen autonome woonentiteiten voorkomen in de derde bouwlaag, en dat de bestaande geleidelijke overgang verloren zou gaan, waardoor een breuk zou ontstaan met de bestaande bebouwing in de Beekstraat.*

*Ook hier geldt de regel de Raad zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats kan en/of mag stellen van die van het vergunningverlenend orgaan.*

*De Deputatie heeft in casu een weloverwogen en gemotiveerd besluit genomen, dat wel degelijk rekening hield met de correcte feitelijke situatie. Geheel terecht merkt de Deputatie op dat het betrokken gebouw op een hoekperceel werd opgericht, en dat dienvolgens niet enkel met de stedenbouwkundige situatie van de Beekstraat rekening dient gehouden te worden, maar tevens met die van Wippelgem Dorp.*

*In die straat komen wel degelijk gebouwen met drie autonome bouwlagen voor. Meer zelfs nog, op het andere hoekperceel van de Beekstraat met Wippelgem Dorp (aan de overkant van het betrokken perceel), staat een meergezinswoning met drie autonome bouwlagen (...). Dit gebouw is eveneens naburig met woningen uit de Beekstraat, zoals blijkt uit het plan gevoegd als **stuk 6**. Van enige breuk met de bestaande stedenbouwkundige situatie kan aldus geen sprake zijn. Drie bouwlagen toestaan aan één kant van de straat, en niet*

*aan de andere kant, terwijl dezelfde stedenbouwkundige normen en richtlijnen van toepassing zijn, getuigt van willekeur.*

*De verzoeker kan dan ook niet gevolgd worden in dit middel.*

*(iii) Met betrekking tot de zijdelingse zichtschermen op de dakterrassen*

*De Deputatie was van mening dat de aangevraagde dakterrassen te dicht bij de perceelsgrenzen komen, zodat inkijk genomen kan worden naar de links aanpalende woonkavel/tuinzone.*

*Door langs de zijkant van de dakterrassen een zichtscherm met een hoogte van 1,80m te installeren, wordt dit probleem opgelost, en voldoet de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Deze voorwaarden werd dan ook aan de vergunning gekoppeld, geheel conform de bepalingen van artikel 4.3.1 §1, 2° lid VCRO.*

*Opnieuw wordt verwezen naar regel die stelt dat de Raad zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats kan en/of mag stellen van die van het vergunningverlenend orgaan.*

*De Deputatie heeft in casu een weloverwogen en gemotiveerd besluit genomen, dat wel degelijk rekening hield met de correcte feitelijke situatie.  
...*

**4.**

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Verzoekende partij dient vast te stellen dat verwerende partij, ook wat het tweede middel betreft, in hoofdzaak repliceert met een loutere verwijzing naar haar overwegingen in de bestreden beslissing. Verzoekende partij kan dan ook op dit punt volstaan met een verwijzing naar haar overwegingen, zoals opgenomen in het gedinginleidend verzoekschrift.*

*De tussenkomende partij werpt op dat de **richtnota bouwen en verkavelen** van de gemeente Evergem geen verordenende kracht heeft en m.a.w. een miskenning ervan geen aanleiding zou kunnen geven tot de nietigverklaring van de bestreden vergunningsbeslissing. Verzoekende partij heeft evenwel nooit beweerd dat deze richtnota ‘verordenende’ voorschriften zou bevatten. Deze richtnota vormt evenwel de vertaling van het door de gemeente Evergem gevoerde ruimtelijke en stedenbouwkundig beleid.*

*Van een zorgvuldige overheid mag dan ook worden verwacht dat met deze richtnota rekening wordt gehouden bij de beoordeling van het aangevraagde (toets aan de goede ruimtelijke ordening, met inbegrip van de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen). Minstens dient door de verwerende partij op afdoende wijze te worden gemotiveerd, en dit temeer gelet op de overwegingen in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, waarom in afwijking van de richtnota en de overwegingen van de verzoekende partij, de appartementen toch als voldoende kwalitatief kunnen worden beschouwd (inzonderheid wat de vrije hoogte betreft). Het louter poneren dat ‘ieder appartement beschikt volgens de aanduiding op de plannen over een voldoende ruime kern met een verdiepingshoogte van 2,5m, uitgebreid met dakuitbouwen en teruggetrokken dakterrassen’ is bezwaarlijk voldoende draagkrachtig.*

Eenzelfde vaststelling geldt in verband met de door de verzoekende partij **vastgestelde schaalbreuk** met de bestaande bebouwing in de omgeving. Het bouwvolume blijft weliswaar nagenoeg ongewijzigd, doch de visuele beleving van de constructie en het straatbeeld wordt wel degelijk ernstig gewijzigd.

In de bestreden beslissing wordt overwogen:

(...)

De 'visuele' uitbouw van het dakvolume beperkt zich evenwel niet tot de 'dakuitbouw' van 2,80 meter, doch omvat eveneens de twee dakvensters van respectievelijk 1,10 meter en 80 cm en het inpandig dakterras van 3,30 meter:

[...]

**Een verantwoording voor het totaal aan 'visuele' uitbouwen is in de bestreden beslissing niet voorhanden.** Er wordt visueel wel degelijk een derde bouwlaag gecreëerd. De creatie van een dergelijke bouwlaag kan bezwaarlijk als een 'beperkte' wijziging worden beschouwd. Deze vaststelling geldt des te meer nu in de Beekstraat geen bebouwing met drie bouwlagen voorkomt.

Tot slot werd door de PSA in zijn verslag ook terecht opgemerkt dat door de leefruimten/dakterrassen aan de achtergevel een onaanvaardbare inkijk wordt gecreëerd op het aanpalend woonkavel/tuinzone. In tegenstelling tot wat door de verwerende en tussenkomende partij wordt voorgehouden wordt deze inkijk door het aanbrengen van de zijdelingse zichtschermen niet verhinderd.

...

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

**a. Vermeend onvoldoende rekening houden met de “richtnota bouwen en verkavelen”**

8. In zijn wederantwoordnota blijft het CBS volhouden dat het niet rekening houden met de richtnota bouwen en verkavelen door de verwerende partij een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel zou uitmaken, “minstens” dat het afwijken van die richtnota onvoldoende werd gemotiveerd.

9. In zoverre de verzoekende partij opwerpt dat er sprake zou zijn van een niet afdoende motivering, dient te worden vastgesteld dat een dergelijke grief niet in het oorspronkelijke verzoek tot vernietiging was uitgewerkt, zodat deze grief onontvankelijk is.

10. Vervolgens moet worden benadrukt dat de verzoekende partij eigenlijk slechts opwerpt dat de verwerende partij rekening dient te houden met de richtnota, omdat dit “de vertaling [vormt] van het door de gemeente Evergem gevoerde ruimtelijke en stedenbouwkundig beleid”. (...)

Echter moet worden vastgesteld dat de verwerende partij, wel degelijk rekening heeft gehouden met de richtnota, meer nog, zij heeft zelfs gemotiveerd aangegeven waarom zij de beginselen uit die nota niet heeft toegepast:

(...)

Het middel gaat aldus uit van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing.



11. Geheel ten overvloede zij er op gewezen dat het standpunt van de verzoekende partij ook juridisch geen steek houdt.

Zelfs indien men er van uit zou gaan dat de litigieuze richtnota een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” is in hoofde van de gemeente Evergem, dan nog is het zo dat:

- een vergunningverlenende overheid nooit verplicht is om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Dit blijkt zeer duidelijk uit het gebruik van het woord “kan” in artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 2° VCRO.

Wanneer een vergunningverlenende overheid beslist om geen rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, moet zij dan ook niet motiveren waarom zij dit niet doet. (...)

- de verwerende partij geenszins gebonden is door het beleid dat het CBS voert, ingevolge de devolutive werking van het administratief beroep (artikel 4.7.21, § 1 VCRO). Men kan dan ook niet de schending van een vaste gedragslijn van het CBS aanvoeren tegen een beslissing van de deputatie. (...)

Meer nog, de mogelijkheid dat de deputatie een ander inzicht heeft dan het CBS is, zo stelt Uw Raad, zelfs inherent aan de administratieve beroepsmogelijkheid. (...)

Uit het decreet volgt dus zeer duidelijk dat de deputatie op geen enkele wijze gebonden is door dergelijke (vermeende) beleidsinstrumenten van het CBS. Evenmin hoeft de verwerende partij te verantwoorden waarom zij van zo’n instrument zou afwijken.

Uiteraard is er, bij het naleven van deze decretale bepalingen, geen enkele schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Men weet dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet contra legem kunnen werken.

Dit niet in het minst omdat, zoals aangegeven, de verwerende partij zelfs heeft gemotiveerd waarom zij in haar ruimtelijke beoordeling de beginselen van de richtnota niet toepast.

Het middel faalt aldus ook naar recht.

#### **b. Vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

De tussenkomenende partij mocht reeds in haar schriftelijke uiteenzetting aantonen dat de verzoekende partij, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, niet verder komt dan loutere opportuïteïtskritiek.

De verzoekende partij beweert zelfs niet dat er sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar stelt slechts haar eigen inzichten tegenover deze van de deputatie.

Die eigen inzichten zijn overigens blijkbaar relatief, nu de verzoekende partij zélf het appartementsgebouw met al zijn bouwlagen heeft vergund.

Het betoog van de verzoekende partij is dan ook werkelijk niet ernstig.

...

## *Beoordeling door de Raad*

### 1.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met, aan de ene kant, stedenbouwkundige voorschriften, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, en, aan de andere kant, de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO verstaat onder een ‘stedenbouwkundig voorschrift’ een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld. Uit die bepaling volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat ook “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria in rekening gebracht kunnen worden.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

### 1.2.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een 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 die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

### 1.3.

De devolutieve werking van het administratief beroep houdt in dat het onderzoek van de aanvraag overgedaan wordt, zowel uit het oogpunt van de rechtmatigheid als van de opportuniteit, en dat de deputatie tot een andersluidende beoordeling kan komen. Wanneer in eerste administratieve aanleg de vergunning geweigerd werd, moet de deputatie wel oog hebben voor de bezwaren van het college van burgemeester en schepenen en moet zij in haar beslissing duidelijk de motieven te kennen geven waarom zij de aanvraag anders beoordeelt.

## 2.

De weigeringsbeslissing van 6 juli 2015 van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg steunt onder meer op het motief dat de oppervlakte van de geplande leefruimtes, onder een vrije hoogte van 2,50 meter, te klein is en dat daardoor de woonkwaliteit onvoldoende is. De beslissing verwijst naar de ‘richtnota bouwen en verkavelen’ die de gemeenteraad van de gemeente Evergem op 25 september 2008 aangenomen heeft.

De bedoelde 'richtnota bouwen en verkavelen' formuleert geen stedenbouwkundige voorschriften of normen met verordenende kracht waarvan de schending met de vernietiging van de bestreden beslissing gesanctioneerd moet worden.

De richtnota vertolkt een beleidsvisie en is als dusdanig niet bindend voor de verwerende partij. In de uitoefening van de haar toekomende discretionaire bevoegdheid kan de verwerende partij tot een afwijkende beoordeling van de woonkwaliteit komen.

Na te hebben overwogen dat de richtnota geen verordenend karakter heeft en geen ruimtelijke motieven blijkt te verstrekken om te beoordelen wanneer een oppervlakte al dan niet als kwalitatief beschouwd kan worden, motiveert de verwerende partij, op dat punt eensluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de aangevraagde appartementen vergelijkbaar zijn met de al ingerichte appartementen in het volume gericht naar de weg Wippelgem Dorp en dat ieder appartement over een voldoende ruime kern met een verdiepingshoogte van 2,50 meter beschikt, uitgebreid met dakuitbouwen en teruggetrokken dakterrassen. De woonkwaliteit wordt volgens de verwerende partij ook gediend door voldoende raamopeningen, zowel dakvlakramen als teruggetrokken schuiframen.

De verwerende partij heeft oog gehad voor het bezwaar betreffende de kleinschaligheid en de gebrekkige woonkwaliteit en motiveert afdoende waarom zij zich daar niet bij aansluit. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat haar bezwaar kennelijk onredelijk beoordeeld is en tilt haar betoog niet boven het niveau van opportunitetskritiek.

3.

Na een beschrijving van de aanvraag van de aanpassingswerken die nodig zijn voor de inrichting van de twee appartementen, motiveert de verwerende partij, ook op dat punt eensluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de aangevraagde werken de optimalisatie van het gebruik van het vergunde bouwvolume beogen en, behalve een als "zeer bescheiden" geapprecieerde dakuitbouw van twee meter breed in het voorste dakvlak, binnen het bestaand en vergund volume van het gebouw uitgevoerd worden. De beoordeling dat de dakuitbouw zeer beperkt te noemen is, wordt verantwoord door te verwijzen naar de totale lengte van 10,25 meter van het dakvlak. Volgens de verwerende partij wordt een "homogeen en eentonig dakvlak" daardoor vervangen door "een afwisselend uitzicht, ritme en materiaalgebruik in overeenstemming met de rest van het gebouw". Op het bezwaar van de verzoekende partij dat de aanvraag niet afgestemd is op de maatvoering van de woningbouw in de Beekstraat en daarmee een schaalbreuk vormt, antwoordt de verwerende partij dat het gaat om de afwerking van een hoekkavel en dat de beoordeling dus niet enkel op de Beekstraat gefocust mag worden. De verwerende partij vervolgt dat de verzoekende partij het initiële bouwvolume wel aanvaardbaar en voldoende in overeenstemming met de omgeving bevonden heeft.

De verwerende partij geeft daarmee duidelijk de motieven te kennen waarom zij, anders dan de verzoekende partij, de inpasbaarheid van de aanvraag op het vlak van volume en afmetingen in de onmiddellijke omgeving gunstig beoordeelt. Waar de verzoekende partij aanvoert dat de "visuele beleving" van het gebouw en het straatbeeld ernstig gewijzigd wordt, er "visueel" een derde bouwlage gecreëerd wordt, de geleidelijke overgang van twee bouwlagen (Beekstraat) naar drie bouwlagen (hoekzijde Wippelgem Dorp) telooft en dat de aanvraag zich niet in de omgeving integreert, verwoordt zij haar appreciatie van de gegevens van de zaak. Het beroep bij de Raad is een rechterlijk beroep, geen derde bestuurlijke aanleg. De onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing wordt niet plausibel gemaakt.

4.

Het dakterras in het achterste dakvlak is een reden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de aanvraag ongunstig te beoordelen. De beoordeling luidt dat het dakterras te dicht bij de zijdelingse perceelgrens komt en dat de “verheven woonfunctie” een nieuwe inkijk naar de links aanpalende woonkavel toelaat. Het advies pleit voor een ontwerp dat de leefruimtes of terrassen aan de straatzijde voorziet.

De verwerende partij erkent het probleem van de inkijk. Om het bezwaar te remediëren, legt zij als voorwaarde de plaatsing van 1,80 meter hoge zijdelingse zichtschermen op de dakterrassen op.

De verzoekende partij spreekt louter tegen dat de voorwaarde uitzicht zou verhinderen. Zij maakt de beweerde ineffectiviteit van de voorwaarde niet inzichtelijk.

5.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv EVIMA is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 april 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF