

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0918
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0675/A

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 14 november 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 9 appartementen na slopen bestaand pand op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Lambroeckstraat 76, met als kadastrale omschrijving 6^e afdeling, sectie B, nr. 365E4, 365F4, 365H4, 367B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 7 november 2017 toe in de debatten.

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

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

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

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

III. FEITEN

1.

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

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

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

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

De verzoekende partij weigert op 9 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Na de hoorzitting van 16 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 maart 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing wordt door de verzoekende partij en door de heer en mevrouw D’HOOGHE-DE WILDE beroep aangetekend bij de Raad. Deze zaken zijn gekend onder de rolnummers 1516/RvVb/0609/A en 1516/RvVb/0674/A.

2.

Op 12 juli 2016 dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 9 appartementen na slopen van bestaand pand” op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Lambroeckstraat 76.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2016 tot en met 16 september 2016, wordt door de beide eigenaars van de links aanpalende woning Lambroeckstraat 82 een bezwaarschrift ingediend.

De verzoekende partij weigert op 14 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

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 dossier naar de inpasbaarheid en de verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van de betrokken locatie doorslaggevend.

In de deelgemeente Oudegem zijn er voldoende voorzieningen aanwezig om een bepaalde schaalvergroting toe te laten.

Het oprichten van een meergezinswoning is aldus principieel aanvaardbaar op deze specifieke bouwlocatie, gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van 2 bouwlagen onder een hellende bedakking.

Er dient evenwel over gewaakt te worden dat meergezinswoningen zich op een kwalitatieve wijze inpassen binnen het bestaande ruimtelijk weefsel.

Het functioneel voorzien van een meergezinswoningen complex wordt in de Lambroeckstraat aanvaardbaar geacht.

Het overwegende straatbeeld in de straat is twee bouwlagen en een hellend dak.

De kroonlijsthoogtes zijn beperkt in het straatbeeld. Bij de beoordeling van dit specifiek project zijn de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van cruciaal belang.

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

Het beoogde bouwprofiel is veel groter dan wat gebruikelijk gehanteerd wordt in de onmiddellijke omgeving.

(!) Het voorliggende project betreft reeds een aanpassing tegenover het project dat geweigerd is in de zitting van 9 november 2015.

De aanpassingen zijn echter niet van doorslaggevend aard dat een vergunning kan worden bekomen. De aanpassingen zijn voornamelijk beperkt tot het reduceren van de nokhoogte. De ruimtelijke context kenmerkt zich door een gevelritmiek met een zekere kleinschaligheid, met een relatief beperkte gevelbreedte en een sterk variërende kroonlijst- en nokhoogte.

De maatvoering uit de omgeving dient als onderlegger voor het ontwerp te worden gehanteerd om de inpasbaarheid te kunnen garanderen.

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

Het nieuwbouwproject voorziet een invulling met een voorgevelbreedte van ca. 23.30 m.

Deze perceelsbreedtes vormen reeds een indicatie van de voormalige ritmiek en doorgaans een maatstaf zijn voor de gewenste toekomstige ritmiek

Deze ritmiek is niet waarneembaar in het voorliggend ontwerp, dat het geplande gebouw zich kenmerkt door haar monotone, massieve en overwegende horizontale opbouw, zonder enige vorm van verticaliteit in aansluiting bij de ritmiek en fragmentering van de omgeving. Het geplande gebouw wordt hierdoor als een schaalbreuk ervaren.

Het geplande gebouw vindt geenszins aansluiting bij de bouwkorrel van de omgeving en wordt inzake volume als niet inpasbaar in de omgeving te worden beschouwd.

Een nieuwbouwwolume dient te worden opgevat als zijnde een gesloten bebouwing. Het project voorziet nog steeds een halfopen bebouwing.

Ter hoogte van de losweg dient een wachtgevel te worden gecreëerd waar in de toekomst kan tegenaan gebouwd worden.

Ter hoogte van de erfdienstbaarheid worden ook lichten en zichten voorzien. Hierdoor ontstaat een halfopen bebouwing. Gelet op het gesloten gevelfront ter hoogte van de Lambroeckstraat is een halfopen bebouwing niet wenselijk.

Het geplande project kan niet refereren naar de bebouwing ter hoogte van de losweg aan de linkzijde. Deze bebouwing behelst een bestaande bebouwing. Voor het verbouwen van deze bestaande bebouwing, Lambroeckstraat 82 is op 7 mei 2007 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd (BD 2007/42).

Ter hoogte van de rechterperceelsgrens bevindt zich een bebouwing waarvoor op 30 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd (BD 2011/71).

De kroonlijsthoogte van de aanpalende bebouwing bevindt zich op 4.16 m en een nokhoogte op 7.51 m.

Het nieuwbouwproject voorziet een kroonlijsthoogte op 6 m en een nokhoogte op 11.19 m. Deze geplande nokhoogte en kroonlijsthoogte torent merkelijk uit boven de onmiddellijke omgeving. De erfdienstbaarheid wordt aangewend om achterliggende parkeerplaatsen te bereiken. Deze erfdienstbaarheid betreft een private erfdienstbaarheid. Indien de aanvrager deze losweg wenst aan te wenden om eventuele parkeerzones/tuinzone te bereiken dient de aanvrager hieromtrent over een overeenkomst te beschikken tussen de diverse eigenaars/gebruikers.

In een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag dient de aanvrager dit aspect op te nemen en te verankeren via een notariële akte.

Eén woonentiteit voldoet nog steeds niet aan de oppervlakte norm van 65 m². Dit aspect is ook reeds vermeld in de voorgaande weigering. Hiervoor is een algemene kopie uit een reglement toegevoegd. Dit reglement is echter niet van toepassing op het grondgebied van de stad Dendermonde. De oppervlakte norm van 65 m² is een kwaliteitsnorm. Dit is om een basis woon- en leefkwaliteit te voorzien.

Van deze norm wordt niet afgeweken.

Het voorliggende project dient terzake te worden herionteerd.

De entiteiten op het gelijkvloers beschikken over een terraszone. In de weigering is dit aspect eveneens aangehaald. De diverse terraszones dienen te worden afgebakend door middel van een zichtscherp.

Er duidelijkheid dient te worden verschaft over het statuut van de tuinzone (namelijk gemeenschappelijk of privaat). Een gemeenschappelijk karakter is het meest aangewezen aangezien de tuinzone dan kan fungeren als groene long voor het bouwproject. Dit aspect wordt eveneens nogmaals herhaald.

Elke woongelegenheid beschikt over een private bergplaats met een oppervlakte van 5.29 m². Elke woonentiteit -volgens de gangbare normen- dient te beschikken over twee fietsstalplaatsen per woongelegenheid vermeerderd met één bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer meer dan één. Elke woonentiteit -volgens de gangbare normen- dient te beschikken over een afvalberging met een minimale oppervlakte van 2 m².

elke woonentiteit beschikt over twee slaapkamers en bijgevolg dienen ze drie fietsstalplaatsen te omvatten.

De oppervlakte van 5.29 m² is te beperkt om drie fietsen te voorzien en 2 m² resterend als afvalberging. Het ontwerp dient te worden aangepast in kader van deze opmerking.

Elke woongelegenheid beschikt volgens de gangbare norm over één autostandplaats.

Uit het bovenvermelde kan geconcludeerd worden dat het voorliggende ontwerp zich niet kadert binnen de context van de kern Oudegem.

Het gewenste bouwprogramma van de bouwheer en de uitwerking die eraan gegeven overstijgt de draagkracht van het perceel én de omgeving aanzienlijk.

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

Er moet gezocht worden naar andere, minder zware en ruimtelijk kwalitatievere mogelijkheden om een meergezinswoning op dit terrein te kunnen oprichten.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 13 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag situeert binnen de kern van de deelgemeente Oudegem.

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

De aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, en 17 autostaanplaatsen verdeeld over 2 garageblokken, en 9 bergingen in de tuinzone achter het gebouw. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een halfopen bouwblok bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag onder een schilddak. De derde bouwlaag onder het schilddak betreft een volwaardige bouwlaag door het voorzien van ruime dakuitbouwen. De vierde bouwlaag betreft een zolderverdieping. Op de bijgevoegde plannen wordt hier geen specifieke functie aan toegewezen.

Links wordt een bouwvrije strook van 3,4 m gevrijwaard onder de vorm van een bestaande losweg die toegang geeft tot de achterliggende percelen. De losweg is in eigendom van de aanvrager inclusief alle bestaande lasten en erfdienstbaarheden.

De voorbouwlijn wordt voorzien op de rooilijn.

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

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

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

De kroonlijsthoogte is ontworpen op 6 m aan de linker- en rechterzijde.

Op 3 meter van de rechterperceelsgrens en ter hoogte van de linkerperceelsgrens voorziet het project een kroonlijsthoogte van 9 m.

De nokhoogte is ontworpen op een hoogte van 11,19 m. De dakvorm is een schilddak.

In tegenstelling tot andere meergezinswoningen in de nabije omgeving wordt in voorliggende aanvraag de derde bouwlaag aan de straatzijde over 14 m van een totale breedte van 23,5 m voorzien van een dakuitbouw. De achtergevel wordt dan nog eens

voorzien van 3 dakuitbouwen, 1 dakkapel en terrassen op 2 niveaus. Bijgevolg oogt de derde bouwlaag een bijna volwaardige bouwlaag, wat niet in overeenstemming is met de schaal van deze omgeving. Hieruit kan gegrond vastgesteld worden dat het draagvlak van het eigen perceel en de nabije omgeving door het gewenste bouwprogramma wordt overschreden.

Qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijke niet met de aanpalende woningen met een nokhoogte van ca. 8 m in tegenstelling tot de nokhoogte van 11,19 m zoals hier voorgesteld. Dit resulteert in al te dominante zijgevels.

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

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

De vergelijkbare gabarieten die worden aangehaald door appellant liggen tevens meer in de richting van de kern van Oudegem. Een geleidelijke afzwakking van het gabariet in de richting van het buitengebied is wenselijk voor de versterking van de kern.

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

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

...

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 maart 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag situeert zich binnen de kern van de deelgemeente Oudegem. Het straatbeeld van de Lambroeckstraat is vrij divers maar omvat overwegend 2 bouwlagen met hellend dak. In de straat komen reeds enkele meergezinswoningen voor met 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag onder een zadeldak.

De aanvraag beoogt de realisatie van een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, en 17 autostaanplaatsen verdeeld over 2 garageblokken, en 9 bergingen in de tuinzone achter het gebouw. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een halfopen bouwblok bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag onder een zadeldak. Links wordt een bouwvrije strook van 3,4 m gevrijwaard onder de vorm van een bestaande losweg die toegang geeft tot de achterliggende percelen. De losweg werd aangekocht door de aanvrager waarbij de notariële akte verleden werd op 4 november 2016 inclusief alle bestaande lasten en erfdienstbaarheden. De voorbouwlijn wordt voorzien op de rooilijn.

Het oprichten van een meergezinswoning met wooneenheden die over voldoende faciliteiten beschikken en voldoende groot zijn, kan binnen deze omgeving aanvaard worden en kan beschouwd worden als een te verwachten evolutie in de ruimtelijke ordening binnen een stedelijke kern, waar dergelijke verdichtingsprojecten op hun plaats zijn. Het oprichten van een meergezinswoning in deze omgeving kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, wat ook door het College en de PSA wordt bevestigd.

De op te richten meergezinswoning sluit bij de nokhoogtes aan van de bestaande woningen en meergezinswoningen van de rechtsaanpalende huizenrij, waar de lijnen worden uitgezet door de woningen met huisnr. 72 en 70. De afwijkende nokhoogte ten aanzien van de rechtsaanpalende woning, die een uitzondering in het rechts gelegen gevelfront vormt, wordt opgevangen door een gelijkschakeling van de kroonlijsthoogte en een geleidelijk overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak.

Ook ten aanzien van de linksaanpalende huizenrij gebeurt een geleidelijke visuele overgang ingevolge een dakhelling, waarbij de kroonlijsthoogte gelijk is aan de nokhoogte van de links aanpalende woning. De open ruimte tussen beide woningen ingevolge de losweg, maakt mogelijk dat er afwijkende nokhoogtes worden gehanteerd. Door de verlaagde nok aan de linkerzijde van het pand wordt op harmonische wijze een overgang gemaakt tussen de lagere linksaanpalende huizenrij en de hogere rechtsaanpalende.

Door de nok aan beide zijden te verlagen en af te hellen, wordt bovendien een harmonische overgang gemaakt naar de bestaande bebouwing en zullen er geen dominante zijgevels zijn. Het gebouw integreert zich aldus op een kwalitatieve manier in het straatbeeld.

Uit de notariële aankoopakte van de losweg blijkt dat de aanvragers eigenaar zijn van de losweg, doch dat zij de bestaande rechten van aanpalende eigenaars en gebruikers van de losweg dienen te respecteren. Anders dan het College die de oprichting van een wachtgevel wenst ter hoogte van de losweg, teneinde het gevelfront toe te bouwen, blijkt uit deze overeenkomst dat het weinig waarschijnlijk is dat in de nabije toekomst verdere bebouwing tegen de linkergevel zal worden opgericht. De volwaardige afwerking van de linkerzijgevel is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, verhoogt zoals tevens door de PSA aangehaald de woonkwaliteit en verhindert evenzeer dat er sprake is van dominante zijgevels.

De nieuwe op te richten meergezinswoning houdt op het gelijkvloers een bouwdiepte van 15m. Deze is beperkter dan de bouwdiepte op de links en rechtsaanpalende percelen en is kleiner dan de bouwdieptes van de te slopen constructies.

Op verdieping bedraagt de bouwdiepte 12m, exclusief terrassen en zal er ten aanzien van het rechtsaanpalende perceel wel een diepere inplanting zijn. Deze meerdiepte is echter aanvaardbaar doordat aangebouwd wordt tegen een garage. Deze heeft slechts een beperkte diepte en zadeldak, waardoor er bij bebouwing op het aanpalende perceel steeds een meerdiepte zal zijn. De woning is dieper ingeplant en heeft meerdere aanbouwen rond een binnenkoer. Ook linksaanpalend heeft de woning een grotere diepte met bebouwing gecentraliseerd rondom een binnenkoer. Het gesloten karakter van de bebouwing op de aanpalende percelen laat toe dat op aanpalende percelen dieper wordt gebouwd.

Bovendien heeft de te slopen constructie ter hoogte van de rechterperceelsgrens twee bouwlagen over de volledige diepte van het perceel. De meerdiepte op verdieping zal bijgevolg minder impact hebben ten aanzien van het rechtsaanpalende perceel dan de bestaande en te slopen toestand.

Bovendien is de gehanteerde bouwdiepte van 12m op verdieping geenszins ongebruikelijk in de stedelijke context, ongeacht of dit gaat om een één- of meergezinswoning.

Bovendien komen in de straat op beperkte afstand reeds meerdere woningen en meergezinswoningen voor met een gelijkaardige bouwdiepte.

De bebouwingstypologie en het gabariet stemmen overeen met de in de omgeving bestaande toestand, nu wordt aangesloten bij de reeds aanwezige meergezinswoningen nr.'s nr.70, 68, 66 60, 55, 54, 27 en 29.

De op te richten meergezinswoning sluit aan bij het gabariet van de reeds bestaande meergezinswoningen in de omgeving, die allen drie bouwlagen met plat of zadeldak hebben. Het aangevraagde sluit qua bebouwingstypologie bovendien aan bij de modernste meergezinswoningen met de nr. 66 en 27 en 29, die allen 3 bouwlagen en een zadeldak hebben.

In de omgeving van de bouwplaats bevinden zich twee recente meergezinswoningen met grotere geveluitbouwen (nr. 27 en 29) en een andere met dakkapellen (nr. 66). Het aangevraagde voorziet in een afwisseling van gevel uitbouwen, gevelinspringingen en dakkapellen, waardoor architecturaal wordt aangesloten bij de in de omgeving bestaande toestand en er geen sprake is van een dominante en monotone gevel.

In zijn verslag stelt de PSA dat deze voor de bestaande toestand relevante meergezinswoningen wel degelijk vergelijkbare profielen zijn, maar zouden deze meer naar de kern van Oudegem gesitueerd zijn en zou naar de rand een lagere bebouwing gewenst zijn om de kern te versterken. Standpunt dat niet kan worden bijgetreden. De bouwplaats ligt op 300m van de kerk van Oudegem en op een afstand van 50 tot 150m van deze vergelijkbare profielen in de straat. De beperkte afstand van het aangevraagde ten opzichte van de kern die overeenstemt met 4 tussenliggende woningen impliceert geenszins dat dit een onderscheid zou vormen tussen de dorpskern en rand van de dorpskern.

Doordat de linksaanpalende woning ten zuiden-westen gelegen is van de aangevraagde, nieuw op te richten meergezinswoning, zal er gelet op de ligging een beperkte invloed op de lichtinval van het aanpalende perceel zijn. Naar aanleiding van de hoorzitting hebben de aanvragers een zonnestudie neergelegd waaruit blijkt dat de op te richten meergezinswoning vanaf 10u 's ochtends enkel de eigen tuin zal beschaduwden. Voor 10u is er enkel een beschaduwing van het achterste deel van de tuin. De binnenkoer wordt niet beschaduwed door het voorwerp van de aanvraag, maar creëert zijn eigen schaduw door eigen wanden. Enkel in de zomerperiode onttrekt het aangevraagde in de periode van 8 tot 9u een zeer kleine zoninval op de binnenkoer. Anders dan de PSA dient te worden vastgesteld dat in redelijkheid geoordeeld kan worden dat er gelet op deze kleine impact geen onaanvaardbare verstoring van de lichtinval of beschaduwing zal zijn. Gelet op de ligging in woongebied in de kern van een (deel)gemeente dient geoordeeld te worden dat dit niet de maat van stedenbouwkundige te tolereren hinder overschrijdt.

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

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

Er worden meer dan 17 garages voor 9 appartementen voorzien, waardoor de parkeerdruk in ruime mate op eigen terrein wordt opgevangen, wat bovendien de verkeersveiligheid ten goede komt.

De garages en houten bergingen worden ingeplant achteraan het terrein en zijn te bereiken via de reeds bestaande loswegweg aan de linkerzijde. Deze toegangsweg met een breedte van 3,4m volstaat voor het bestemmingsverkeer naar de garages. Het aantal voertuigbewegingen blijft beperkt tot de gebruikers van de garages en gebruikers van de erfdienstbaarheden, waardoor er geen risico's inzake verkeersveiligheid ontstaan en de hinder voor het aanpalende perceel beperkt blijft. Ook op het vlak van brandveiligheid is er geen risico, wat blijkt uit het gunstige advies van de brandweerzone Oost, zulks op voorwaarde dat een eventuele wegversperring manueel verwijderd moet kunnen worden. De naleving van de voorwaarden van het brandweerverslag worden in het beschikkend gedeelte evenwel als bindend opgelegd.

De garages worden opgericht op een restperceel dat omgeven is door gebouwen en tuinen. Garages 1 tot 6 en de bergingen worden opgericht in het verlengde van de stal van de rechtsaanpalende woning. De garages 7 tot 17 worden aan de achterzijde van het perceel opgericht op 2m van de perceelsgrens en liggen op ruime afstand van aanpalende bebouwing. Bovendien worden deze bijkomend gebufferd door een groenbuffer met haagbeuk.

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Gelet op de ligging in de kern van Oudegem en op het gegeven dat appellant aantoont dat de bezonning van de omgeving niet onaanvaardbaar beïnvloed wordt, kan besloten dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. Het gevraagde kadert in een duurzame ruimtelijke ordening door het voorgestelde doordachte en zuinige ruimtegebruik.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Guido D'HOOGHE en mevrouw Anja DE WILDE vorderen met een aangetekende brief van 24 mei 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0686/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

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

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

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

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

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

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

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag echter niet op een kennelijk onredelijke of onevenwichtige manier gebeuren.

In casu stelt de verzoekende partij evenwel vast dat de verwerende partij voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen in concreto-toetsing doorvoert. De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door middel van stijlformules, aannames en argumentatie die haar worden aangeleverd door (de raadsman van) de aanvragers en het eenvoudig tegenspreken van het ongunstig verslag van haar PSA, zonder tot een daadwerkelijke beoordeling van de inpasbaarheid van het appartementencomplex over te gaan.

In voorliggend geval kan bovendien niet uit het oog verloren worden dat er reeds over een voorgaand bouwproject ongunstige standpunten werden ingenomen door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de verzoekende partij en de PSA. Deze ongunstige standpunten blijven onverkort gelden en werken evident door in het huidige dossier. Immers, voorliggend bouwproject bevat nauwelijks aanpassingen in vergelijking met het vorige.

Zo wees de PSA ook nu, in zijn verslag van 27 januari 2017, uitdrukkelijk op een aantal pertinente aspecten in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (de schaal, het dakvolume (en de dakuitbouwen), de bouwhoogte, de integratie in de omgeving en de impact op de links aanpalende eigendom), die deden besluiten dat het hier bestreden bouwproject niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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

De verzoekende partij wijst expliciet op de volgende elementen:

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

De PSA oordeelde in zijn verslag van 27 januari 2017 opnieuw uitdrukkelijk dat het volumineuze bouwblok naar volume sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving. De combinatie van de breedte van het gebouw met de bouwdiepte (op het gelijkvloers en op de verdieping) geeft aanleiding tot een dominant dakvolume. Door de dakuitbouwen – voor bijna 60 % van de (voor)gevel – krijgt de derde bouwlaag (visueel) het karakter van een volwaardige bouwlaag, wat nefast is voor het draagvlak van het eigen perceel en de nabije omgeving.

In het bestreden besluit wordt deze pertinente kritiek ontmoet door een weinig draagkrachtige motivering. De verwerende partij neemt het volgende standpunt in:

...

Deze overwegingen zijn niet van aard om te kunnen worden beschouwd als een afdoende weerlegging van het (andersluidende) standpunt van de PSA. Dit standpunt werd hoger geciteerd (en wordt hier niet herhaald).

De verzoekende partij merkt trouwens op dat de aannames over de meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving niet gestoeld zijn op een zorgvuldige feitenvinding. Dit 'gebrek' signaleerde zij ook reeds in het kader van de voorgaande bouwaanvraag. De verzoekende partij verwijst naar haar stuk 9, waaruit blijkt dat de aangehaalde meergezinswoningen geenszins als referentie kunnen dienen (zoals ook opgemerkt in het verslag van de PSA).

De louter stereotype verwijzing naar de onmiddellijke omgeving – en de daarin voorkomende meergezinswoningen – kan dus niet volstaan ter onderbouwing van het oordeel van de verwerende partij. Het blijkt bovendien niet correct, minstens is het aangetast door onzorgvuldigheden (stuk 9).

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

- Voor wat betreft de bouwhoogte

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

Waar de PSA tot de vaststelling komt dat er nergens in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag nokhoogtes voorhanden zijn zoals voorzien in huidig bouwproject, stelt de verwerende partij in het bestreden besluit wat volgt:

...

De verzoekende partij wijst erop dat het bestreden besluit nog steeds geen antwoord formuleert op de door de PSA opgeworpen kritiek dat een nokhoogte van ruim 11 meter onaanvaardbaar is en in al te dominante zijgevels resulteert.

Specifiek ten aanzien van de aanpalende woning rechts zou de afwijkende nokhoogte verantwoord zijn, omdat deze woning de 'uitzondering' vormt. Specifiek ten aanzien van de linker aanpalende wordt enkel geponeerd dat de kroonlijst van het beoogde project (6 meter) gelijk is aan de nok van de linker aanpalende. Dit, in combinatie met de losweg zou het grote verschil in nokhoogte moeten kunnen verantwoorden – quod non.

Op de vaststelling dat dit resulteert in al te dominante zijgevels, wordt niet gefundeerd geantwoord. Dit wordt louter tegengesproken. Evident kan dit niet worden beschouwd als een afdoende, draagkrachtige verantwoording van het bestreden besluit, in relatie tot het ongunstig verslag van de PSA.

- Voor wat betreft de impact op het links aanpalende perceel

Met betrekking tot de impact op het links aanpalende perceel, neemt de verwerende partij louter het standpunt van (de advocaat van) de aanvragers van de vergunning over. De verwerende partij beperkt zich tot de volgende motivering:

...

De verzoekende partij meent dat ook op dit punt niet op een afdoende manier wordt weerlegd waarom er, in afwijking van het duidelijke verslag van de PSA, geen sprake zou zijn van onaanvaardbare hinder (schaduw, privacy, etc.).

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

...

2.

De tussenkomende partij stelt het volgende:

“ ...

A. *Toetsingsrecht van de Raad is slechts marginaal*

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

“Vermits de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.”

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

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

“De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur niet verplicht te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in het kader van het administratief beroep naar voor gebracht worden. Het volstaat dat zij duidelijk aangeeft welke de motieven in feite en in rechte zijn op grond waarvan zij haar beslissing heeft genomen.”

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

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

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

B. De toetsing in casu

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

...

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

- *De omgeving laat een meergezinswoning toe*
- *Het aangevraagde stemt overeen met de in de omgeving bestaande toestand:*
 - o *De nokhoogte stemt overeen met de rechtsaanpalende huizenrij. De uitzondering van de rechtsaanpalende woning wordt opgevangen door de gelijkshakeling van de kroonlijsthoogte en de geleidelijke overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak.*
 - o *De kroonlijsthoogte stemt overeen met de nokhoogte van de linksaanpalende huizenrij, waarbij de open ruimte ingevolge de losweg een afwijkende nokhoogte toelaat.*
 - o *Door afhelling van de nok wordt een harmonische overgang gemaakt en zullen er geen dominante zijgevels zijn.*
 - o *Omdat rechten van gebruikers op de losweg gerespecteerd dienen te worden, valt afwerking van een wachtgevel in de nabije toekomst niet te verwachten, waardoor een volwaardige gevel kan worden aanvaard.*
 - o *De bouwdiepte op gelijkvloers is beperkter dan aanpalende percelen en kleiner dan de te slopen constructies*
 - o *De bouwdiepte op verdieping wijkt af, doch is in casu aanvaardbaar gelet op het aanbouwen tegen een garage met beperkte diepte. Ook de linkse woning heeft een grote diepte.*
 - o *De bebouwingstypologie stemt overeen met aanwezige meergezinswoningen in de straat die allen drie bouwlagen met plat of zadeldak hebben.*
 - o *Afwijkend van de PSA verantwoordt 4 tussengelegen woningen niet dat er een onderscheid is tussen de kern en de rand van de deelgemeente.*
- *De hinder blijft beperkt tot een aanvaardbaar niveau:*
 - o *Door de zuid-westelijke oriëntering zal er slechts een beperkte vermindering van lichtinval zijn ten opzichte van de linksaanpalende woning, wat werd aangetoond in een zonnestudie.*
 - o *Geen inkijk door afwezigheid terrassen langsheen zijde van de linksaanpalende woning. Tevens worden de afstanden van het burgerlijk wetboek gerespecteerd.*
- *Hoge woonkwaliteit met diverse oppervlaktes van appartementen wat leidt tot een goede sociale mix*
- *Parkeerdruk wordt op eigen terrein opgevangen, waarbij aangesloten wordt op bestaande bebouwing of door garages die op voldoende afstand van de perceelsgrenzen liggen.*
- *De ontsluitingsweg naar de garages is voldoende uitgerust voor het bestemmingsverkeer en voor de brandweer.*
- *Door ruime afstand en inbuffering in groen is de diepere inplanting van de garages verantwoordbaar.*

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

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

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

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

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

Het middel is dan ook ongegrond.

C. Verwerende partij heeft ook de aangehaalde elementen van verzoekende partijen op afdoende wijze beoordeeld:

A. Geen schaalbreuk of kennelijk onredelijke bouwhoogte

1.

De beoordeling van de aandachtspunten uit art. 4.3.1,§2, 1° VCRO, dient conform art. 4.3.2.1,§2, 2°VCRO te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand, welke de voor de betreffende aandachtspunten relevante omgeving inhoudt.

Vastgesteld moet worden dat verwerende partij voor de aandachtspunten inzake de schaal rekening gehouden heeft met de binnen haar toegekende appreciatiemarge als relevant te beschouwen omgeving.

Zo werd met betrekking tot de bouwdiepte rekening gehouden met de links en rechtsaanpalende bebouwing, die als relevant voor dit item werden beschouwd.

Voor de nok- en kroonlijsthoogte, werd rekening gehouden met de aanpalende woningen én de verdere huizenrij.

Voor de visuele aspecten van de voorgevel en het gabariet werd rekening gehouden met de relevante omgeving bestaande uit een straal van 100m waarin meerdere meergezinswoningen aanwezig zijn.

Verwerende partij heeft derhalve bepaald wat de relevante omgeving was om de betreffende aandachtspunten aan te toetsen.

Onderstaand zal worden aangetoond dat de motieven waarop verwerende partij steunt correct en draagkrachtig zijn.

2.

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

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

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

- o De nokhoogte stemt overeen met de rechtsaanpalende huizenrij. De uitzondering van de rechtsaanpalende woning wordt opgevangen door de gelijkschakeling van de kroonlijsthoogte en de geleidelijke overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak.*
- o De kroonlijsthoogte stemt overeen met de nokhoogte van de linksaanpalende huizenrij, waarbij de open ruimte ingevolge de losweg een afwijkende nokhoogte toelaat.*
- o Door afhellings van de nok wordt een harmonische overgang gemaakt en zullen er geen dominante zijgevels zijn.*
- o Omdat rechten van gebruikers op de losweg gerespecteerd dienen te worden, valt afwerking van een wachtgevel in de nabije toekomst niet te verwachten, waardoor een volwaardige gevel kan worden aanvaard.*
- o De bouwdiepte op gelijkvloers is beperkter dan aanpalende percelen en kleiner dan de te slopen constructies*
- o De bouwdiepte op verdieping wijkt af, doch is in casu aanvaardbaar gelet op het aanbouwen tegen een garage met beperkte diepte. Ook de linkse woning heeft een grote diepte.*

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

- o De bebouwingstypologie stemt overeen met aanwezige meergezinswoningen in de straat die allen drie bouwlagen met plat of zadeldak hebben.*
- o Afwijkend van de PSA verantwoorden 4 tussengelegen woningen niet dat er een onderscheid is tussen de kern en de rand van de deelgemeente.*

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

Terecht kon zij dan ook tot de vaststelling komen dat:

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Vastgesteld moet worden dat verwerende partij in concreto de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld, zulks aan de hand van in de omgeving aanwezige elementen.

3.

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

Terecht stelt verwerende partij vast dat het aangevraagde qua nokhoogte aansluit bij de bebouwing ten opzichte van de rechtsaanpalende woningrij (zie stuk 1):

...

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

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

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

Zo werd expliciet ten opzichte van de nokhoogte m.b.t. de linksaanpalende woning gemotiveerd:

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

Waar verzoekende partij louter steunt op het verslag van de PSA in haar legaliteitskritiek, dient te worden vastgesteld dat verwerende partij op gemotiveerde wijze afgeweken is van diens standpunt.

Dat verzoekende partij het hiermee niet eens is, impliceert nog niet dat de bestreden beslissing foutief of onwettig zou zijn.

Waar verzoekende partij stelt dat het feitelijk standpunt van de PSA correct is en dat van verwerende partij foutief is, tonen zij – en kunnen zij niet aantonen- dat de overwegingen en concrete feitelijke elementen aan de bestaande toestand onttrokken, waarop verwerende partij steunt, foutief zijn.

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

4.

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

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

...

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

Op verdieping bedraagt de bouwdiepte 12m, exclusief terrassen en zal er ten aanzien van het rechtsaanpalende perceel wel een diepere inplanting zijn. Deze meerdiepte is echter

aanvaardbaar doordat aangebouwd wordt tegen een garage. Deze heeft slechts een beperkte diepte en zadeldak, waardoor er bij bebouwing op het aanpalende perceel steeds een meerdiepte zal zijn. De woning is dieper ingeplant en heeft meerdere aanbouwen rond een binnenkoer. Ook linksaanpalend heeft de woning een grotere diepte met bebouwing gecentraliseerd rondom een binnenkoer. Het gesloten karakter van de bebouwing op de aanpalende percelen laat toe dat op aanpalende percelen dieper wordt gebouwd.

Ook hier kan niet ontkend worden dat er daadwerkelijk tegen een garage met zadeldak wordt aangebouwd, waardoor iedere nieuwe aanpalende constructie die geen garage betreft, op verdieping een afwijkend karakter zal hebben:

...

Daarnaast verwijst verwerende partij naar het gesloten karakter van de aanpalende woningen waarbij constructie rondom een binnenkoer zijn opgericht. Door de bebouwing rondom een binnenkoer zijn deze centraal gericht en is de impact van bebouwing op aanpalende percelen beperkter.

Daarnaast wordt terecht opgemerkt dat de huidige te slopen constructie (achterliggend magazijn) twee verdiepingen telt over een volledige bouwdiepte van het perceel, waar de voorziene meergezinswoning beperkt is tot 12m.

...

Waar aan de ene zijde derhalve mogelijk een verzwaring optreedt, oordeelt verwerende partij terecht dat dit gecompenseerd wordt door een minder zwaar bouwprogramma dan de te slopen toestand elders op het perceel.

Ten overvloede oordeelt verwerende partij - als overheid die een consequent beleid wenst te voeren op haar grondgebied - dat een bouwdiepte van 12m op verdieping een normale bouwdiepte betreft, ongeacht of dit gaat om een één- of meergezinswoning.

5.

Na deze toetsing aan aanpalende percelen wordt ook verwezen naar andere meergezinswoningen binnen de relevante omgeving die tevens grote geveluitbouwen (nr. 27,29) of dakkappen (nr. 66) hebben.

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

...

Terecht oordeelde verwerende partij dat de relevante omgeving niet beperkt diende te blijven tot de aanpalende percelen, maar heeft zij ook rekening gehouden met de ordening in de ruime omgeving, zonder deze te laten primeren op de eerste.

Vastgesteld moet worden dat het voorwerp van de bestreden beslissing daadwerkelijk dezelfde bebouwingstypologie heeft als de modernste meergezinswoningen (nr. 66 en 27) die een zadeldak en drie bouwlagen hebben.

De meergezinswoningen nr. 27 en 29 hebben effectief grotere geveluitbouwen en de meergezinswoning nr. 66 heeft daadwerkelijk dakkappen.

Hierdoor onttrekt verwerende partij terecht relevante elementen aan de omgeving om te oordelen dat er geen sprake is van een dominante en monotone gevel.

Waar verzoekende partij stelt dat deze niet vergelijkbaar zouden zijn, stelt zij louter haar eigen oordeel in de plaats.

Evenmin heeft verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk gehandeld door de betreffende meergezingswoning als relevant te beschouwen en anders dan de PSA te oordelen dat gelet op de beperkte afstand van 4 woningen, er geen kunstmatig onderscheid kan worden gemaakt tussen de kern en de rand van Oudegem. Zulks behoort integraal tot de aan verwerende partij toegekende appreciatiemarge.

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

6.

Nu uit het bovenstaande blijkt dat verwerende partij de bouwdiepte en bouwbreedte heeft beoordeeld, samen met het dak en de ritmiek van de gevel, heeft zij hierdoor de volledige constructie in beeld gebracht en beoordeeld. Waar verzoekende partij stelt dat de combinatie van de breedte en diepte zorgt voor een dominant dakvolume, moet opgemerkt worden dat verwerende partij deze punten net als de dakuitbouwen expliciet heeft beoordeeld.

Hierdoor heeft verwerende partij de schaal en het dakvolume beoordeeld en meende zij binnen de haar toegekende appreciatiemarge dat deze in overeenstemming waren met de in de omgeving bestaande relevante toestand. In het licht dat zij geen plicht heeft om punt voor punt, heeft zij de schaal van het voorwerp van de bestreden beslissing op basis van een eigen draagkrachtige motivering beoordeeld.

Zulks is evenzeer het geval omtrent de bouwhoogte, waar verwerende partij expliciet zowel de kroonlijst- als nokhoogte in rekening heeft gebracht en deze heeft afgetoetst aan de aanpalende percelen. Hierin werd ook het verschil in hoogte beoordeeld en aanvaardbaar bevonden, waardoor ook de aanvaardbaarheid van de zijgevels in rekening werd gebracht.

Ook hier heeft verwerende partij binnen de haar toegekende beleidsvrijheid een eigen beoordeling in concreto gemaakt, steunend op correcte gegevens onttrokken aan de voor het perceel relevante toestand.

Door expliciet de inplanting, bouwhoogte en diepte, het gabariet en het straatbeeld aan de hand van in de omgeving bestaande toestand in concreto te beoordelen, heeft verwerende partij de op haar rustende motiveringsplicht nageleefd en heeft zij ook de door verzoekende partij aangehaalde aspecten met betrekking tot de schaal en nokhoogte zorgvuldig en afdoend gemotiveerd.

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

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

B. Omtrent de impact op de links aanpalende woning:

Verzoekende partij meent dat op een niet afdoende manier gemotiveerd door verwerende partij gemotiveerd zou zijn dat er geen hinder is ten opzichte van de linksaanpalende woning.

In de bestreden beslissing stelt verwerende partij omtrent de hinder:

- *De hinder blijft beperkt tot een aanvaardbaar niveau:*
 - o *Door de zuid-westelijke oriëntering zal er slechts een beperkte vermindering van lichtinval zijn ten opzichte van de linksaanpalende woning, wat werd aangetoond in een zonnestudie.*
 - o *Geen inkijk door afwezigheid terrassen langsheen zijde van de linksaanpalende woning. Tevens worden de afstanden van het burgerlijk wetboek gerespecteerd.*

Nu hieruit blijkt dat er een expliciete motivering opgenomen is omtrent de lichtinval en privacy, is verwerende partij op gemotiveerde wijze afgeweken van het standpunt van de PSA, zulks ongeacht of zij zich hierbij aangesloten heeft bij het standpunt van de aanvrager.

Nu verzoekende partij louter stelt dat deze niet afdoende zou zijn, maar geenszins toelicht waarom dit zou zijn en zij geenszins aantoont dat de motieven incorrect of kennelijk onredelijk zouden zijn, volstaat zulks reeds ter weerlegging.

*Verwerende partij heeft dan ook aan de op haar rustende motiveringplicht voldaan.
...*

3.

De verzoekende partij reageert hierop als volgt:

“ ...

De verzoekende partij volhardt integraal in de in haar inleidend verzoekschrift van 22 mei 2017 ingenomen standpunten en beschouwt die hier als volledig hernomen.

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

*De verzoekende partij wijst er uw Raad (nogmaals) op dat er nog een vernietigingsberoep aanhangig werd gemaakt tegen het hier bestreden besluit (rolnummer 1617/RvVb/0686/A). Ook daar werd de beoordeling van de verwerende partij over de goede ruimtelijke ordening op de korrel genomen.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de 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 verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

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

Inzonderheid wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te concreter en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer, zoals *in casu*, het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen uit dit verslag op afdoende wijze ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

2.

De verzoekende partij bekritiseert de bestreden beslissing in de mate dat de verwerende partij nalaat een *in concreto* beoordeling van het aangevraagde door te voeren, de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening motiveert aan de hand van loutere aannames en stijlformules en onvoldoende motiveert hoe zij tot het besluit komt dat het aangevraagde qua schaal, bouwhoogte en impact op het aanpalende perceel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

3.

Vooreerst wat betreft de schaal van de aangevraagde nieuwbouw, stelt de verzoekende partij dat de meergezinswoningen waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst geen referentie vormen en dat de aannames daaromtrent niet gestoeld zijn op een zorgvuldige feitenvinding en niet kunnen volstaan in het licht van het terzake andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

In zijn verslag van 27 januari 2017 overweegt de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar met name dat het aangevraagde voorziet in het optrekken van een *“volumineus bouwblok dat naar volume sterk afwijkt van de gangbare maatvoering in de directe omgeving”* en waarbij, *“in tegenstelling tot andere meergezinswoningen in de nabije omgeving [...] de derde bouwlaag aan de straat zijde over 14 m van een totale breedte van 23,5 m [wordt] voorzien van een dakuitbouw”*, en in de achtergevel *“3 dakuitbouwen, 1 dakkapel en terrassen op 2 niveaus”* zodat *“de derde bouwlaag een bijna volwaardige bouwlaag [oogt] wat niet in overeenstemming is met de schaal van deze omgeving”* en zodat *“het draagvlak van het eigen perceel en de nabije omgeving door het gewenste bouwprogramma wordt overschreden.”*

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing daarentegen onder meer het volgende:

“ ...

Bovendien komen in de straat op beperkte afstand reeds meerdere woningen en meergezinswoningen voor met een gelijkaardige bouwdiepte.

De bebouwingstypologie en het gabariet stemmen overeen met de in de omgeving bestaande toestand, nu wordt aangesloten bij de reeds aanwezige meergezinswoningen nr.'s nr. 70, 68, 66 60, 55, 54, 27 en 29.

De op te richten meergezinswoning sluit aan bij het gabariet van de reeds bestaande meergezinswoningen in de omgeving, die allen drie bouwlagen met plat of zadeldak hebben. Het aangevraagde sluit qua bebouwingstypologie bovendien aan bij de modernste meergezinswoningen met de nr. 66 en 27 en 29, die allen 3 bouwlagen en een zadeldak hebben.

In de omgeving van de bouwplaats bevinden zich twee recente meergezinswoningen met grotere geveluitbouwen (nr. 27 en 29) en een andere met dakkapellen (nr. 66). Het aangevraagde voorziet in een afwisseling van gevel uitbouwen, gevelinspringingen en dakkapellen, waardoor architecturaal wordt aangesloten bij de in de omgeving bestaande toestand en er geen sprake is van een dominante en monotone gevel.

In zijn verslag stelt de PSA dat deze voor de bestaande toestand relevante meergezinswoningen wel degelijk vergelijkbare profielen zijn, maar zouden deze meer naar de kern van Oudegem gesitueerd zijn en zou naar de rand een lagere bebouwing gewenst zijn om de kern te versterken. Standpunt dat niet kan worden bijgetreden. De bouwplaats ligt op 300m van de kerk van Oudegem en op een afstand van 50 tot 150m van deze vergelijkbare profielen in de straat. De beperkte afstand van het aangevraagde ten opzichte van de kern die overeenstemt met 4 tussenliggende woningen impliceert geenszins dat dit een onderscheid zou vormen tussen de dorpskern en rand van de dorpskern.

...”

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt derhalve dat de verwerende partij zich beperkt tot de overweging dat in de omgeving nog meergezinswoningen met een overeenstemmende bebouwingstypologie en gabariet voorkomen. Verder stelt de verwerende partij dat er geen sprake is van een dominante en monotone gevel gezien de “*afwisseling van gevel uitbouwen, gevelinspringingen en dakkapellen*” waarmee eveneens “*wordt aangesloten bij de in de omgeving bestaande toestand*”.

In de mate echter dat de motivering van de bestreden beslissing niet verder reikt dan een oplijsting van een aantal specifieke meergezinswoningen die elders in de straat voorkomen, volstaat zulks niet ter weerlegging van het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangehaalde “*felle contrast*” met de kleinschalige bebouwing van de aanpalende percelen. De verwerende partij laat bij de beoordeling van de schaal de aanpalende percelen daarentegen onbesproken. Uit het voorgaande volgt dat de motivering van de bestreden beslissing niet doet blijken van een eigen en zorgvuldig onderzoek van de schaal van het aangevraagde in het licht van het in de omgeving bestaande toestand en is de geboden motivering ontoereikend wat de beoordeling van de schaal van het aangevraagde betreft.

4.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in gebreke blijft een afdoende motivering aan te leveren met betrekking tot de aangevraagde bouwhoogte. Meer bepaald meent de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing geen afdoende antwoord wordt geboden op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een nokhoogte van ruim 11

meter onaanvaardbaar is en resulteert in te dominante zijgevels. Inzonderheid wees de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erop dat het aangevraagde gebouw *“qua hoogte zijn gelijke niet kent met de aanpalende woningen met een nokhoogte van ca. 8 m in tegenstelling tot de nokhoogte van 11,19 m zoals hier voorgesteld”* en dat zulks resulteert *“in al te dominante zijgevels”*.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...

De op te richten meergezinswoning sluit bij de nokhoogtes aan van de bestaande woningen en meergezinswoningen van de rechtsaanpalende huizenrij, waar de lijnen worden uitgezet door de woningen met huisnr. 72 en 70. De afwijkende nokhoogte ten aanzien van de rechtsaanpalende woning, die een uitzondering in het rechts gelegen gevelfront vormt, wordt opgevangen door een gelijkschakeling van de kroonlijsthoogte en een geleidelijk overgang ingevolge het afgeknotte en afhellende dak.

Ook ten aanzien van de linksaanpalende huizenrij gebeurt een geleidelijke visuele overgang ingevolge een dakhelling, waarbij de kroonlijsthoogte gelijk is aan de nokhoogte van de links aanpalende woning. De open ruimte tussen beide woningen ingevolge de losweg, maakt mogelijk dat er afwijkende nokhoogtes worden gehanteerd. Door de verlaagde nok aan de linkerzijde van het pand wordt op harmonische wijze een overgang gemaakt tussen de lagere linksaanpalende huizenrij en de hogere rechtsaanpalende.

Door de nok aan beide zijden te verlagen en af te hellen, wordt bovendien een harmonische overgang gemaakt naar de bestaande bebouwing en zullen er geen dominante zijgevels zijn. Het gebouw integreert zich aldus op een kwalitatieve manier in het straatbeeld.

...”

Wat de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft, namelijk dat de aanvraag resulteert in al te dominante zijgevels, beperkt de verwerende partij zich tot het louter tegenspreken van dit standpunt en overweegt zij dat *“er geen dominante zijgevels [zullen] zijn.”* Indien de verwerende partij echter in haar besluitvorming wenst af te wijken van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dient zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger te motiveren.

De enkele overweging dat er geen dominante zijgevels zullen ontstaan, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar net oordeelde dat dit wel het geval zal zijn, volstaat derhalve niet in het licht van de verscherpte motiveringsplicht gelet op het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De vaststelling van de verwerende partij dat de overgang naar zowel de links- als de rechtsaanpalende woning *“harmonisch”* en *“geleidelijk”* gebeurt, biedt bovendien geen pertinente motivering ter weerlegging van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die inzonderheid had gewezen op het contrast van de nokhoogte van het aangevraagde (11,19 m) tegenover de veel lagere nokhoogte van de aanpalende bebouwing (ca. 8 m).

4.1.

Wat tot slot de aangevoerde impact op het links aanpalende perceel betreft, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Doordat de linksaanpalende woning ten zuiden-westen gelegen is van de aangevraagde, nieuw op te richten meergezinswoning, zal er gelet op de ligging een beperkte invloed op de lichtinval van het aanpalende perceel zijn. Naar aanleiding van de hoorzitting hebben

de aanvragers een zonnestudie neergelegd waaruit blijkt dat de op te richten meergezinswoning vanaf 10u 's ochtends enkel de eigen tuin zal beschaduen. Voor 10u is er enkel een beschaduwning van het achterste deel van de tuin. De binnenkoer wordt niet beschaduwd door het voorwerp van de aanvraag, maar creëert zijn eigen schaduw door eigen wanden. Enkel in de zomerperiode ontnemt het aangevraagde in de periode van 8 tot 9u een zeer kleine zoninval op de binnenkoer. Anders dan de PSA dient te worden vastgesteld dat in redelijkheid geoordeeld kan worden dat er gelet op deze kleine impact geen onaanvaardbare verstoring van de lichtinval of beschaduwning zal zijn. Gelet op de ligging in woongebied in de kern van een (deel)gemeente dient geoordeeld te worden dat dit niet de maat van stedenbouwkundige te tolereren hinder overschrijdt.

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

...

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar werd ingediend met name door de bewoners van de linksaanpalende woning waarin onder meer werd gesteld dat door het optrekken van het aangevraagde gebouw de woning voor een groot deel van de dag wordt onttrokken aan het zonlicht. Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangehaald dat het linksaanpalende eigendom *“het grootste deel van de ochtendzon [zal] worden ontzegd op de binnenkoer door het oprichten van de meergezinswoning”*.

De verwerende partij treedt dit standpunt niet bij in de bestreden beslissing, zich hierbij uitsluitend steunend op de “zonnestudie” bijgebracht door de tussenkomende partij in de loop van het administratief beroep en op grond waarvan zij oordeelt dat enkel in de zomerperiode het aangevraagde een zeer kleine zoninval ontnemt op de binnenkoer, namelijk enkel in de periode van 8u tot 9u.

4.2.

Vaststelling is echter dat de hierboven ontoereikend bevonden motivering niet enkel voor wat betreft de beoordeling van de impact op de links aanpalende woning, maar ook met betrekking tot de beoordeling van de inpasbaarheid qua schaal en bouwhoogte, in de bestreden beslissing een woordelijke kopie vormt van de replieknota van de tussenkomende partij zoals ingediend naar aanleiding van het (voor de tussenkomende partij ongunstige) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een aanvrager heeft principieel het recht om zich te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden. Het mag op zich niet worden uitgesloten dat het bestuur zich door die argumentatie laat overtuigen, maar dan alleszins niet zonder een eigen zorgvuldig en gedegen onderzoek van de deugdelijkheid ervan en dit zowel in feite als in rechte.

Door het woordelijk overnemen van de replieknota van de tussenkomende partij, zijnde de aanvrager, in de bestreden beslissing, rijst er echter gerede twijfel of de beoordeling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke toelaatbaarheid van de aanvraag wel op een eigen zorgvuldig onderzoek van de verwerende partij gesteund is.

De motivering in de bestreden beslissing kan dan ook niet aanzien worden als een afdoende eigen beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening,

noch een eigen zorgvuldig gemotiveerde weerlegging van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel is gegrond.

VII. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

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

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Luc BORMS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 9 appartementen na slopen van het bestaand pand op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Lambroeckstraat 76 en met als kadastrale omschrijving 6^e afdeling, sectie B, nr. 365E4, 365F4, 365H4, 367B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER