

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1053  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0529-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. mevrouw <b>Martine BALCAEN-LETULLE</b></li><li>2. de heer <b>Jan BLORIEUX</b></li><li>3. de heer <b>André BEKE</b></li><li>4. mevrouw <b>Isabella VANDENBOGAERDE</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B</p>
Tussenkommende partij	<p>de bvba <b>MORGEN WONEN VANDAAG</b></p> <p>vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Kalkhoevestraat 30 bus 31</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem van 10 oktober 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning (6 woonentiteiten) op het perceel gelegen te 8573 Tiegem (Anzegem), Kapellestraat 51, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 1040X2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 19 september 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Tine COTTENIE *loco* advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Deborah SMETS *loco* advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE voert het woord voor de verwerende partij. De heer Francis CHARLIER 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

De tussenkomende partij dient op 29 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning (6 woonentiteiten)” op het perceel gelegen te 8573 Tiegem (Anzegem), Kapellestraat 51.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘solitaire vakantiewoningen - interfluvium’, goedgekeurd op 25 juni 2015, in de zone met overdruk solitaire vakantiewoningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juli 2017 tot en met 10 augustus 2017, dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Telenet adviseert op 13 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Riopact adviseert op 2 augustus 2017 gunstig.

De hulpverleningszone Fluvia adviseert op 3 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 13 september 2017 gunstig.

De Watergroep adviseert op 9 augustus 2017 gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 25 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

- De aanvraag situeert zich langs een goed uitgeruste gewestweg (Kapellestraat).

- De aanvraag is gelegen in een woonlint langs een gewestweg op wandelafstand van het centrum van Tiegem. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing.
- Het perceel, met een oppervlakte van iets meer dan 1000 m<sup>2</sup>, is zo goed als volledig bebouwd en staat reeds een geruime tijd te verkommeren.
- Aan de zuidelijke grens van het perceel bevindt zich een voetweg die voor wandelaars het groene achterland toegankelijk maakt.
- De aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten na voorafgaande sloop bestaande bebouwing. Het ontwerp voorziet een gebouw met 2,5 bouwlagen en een hellend dak. Elk niveau omvat 2 appartementen.
- Volgende relevante historiek is bekend in het vergunningenregister:
  - 2016/82: bouwen van een meergezinswoning (7 woonentiteiten) na voorafgaande sloop van bestaande bebouwing, vergund door de gemeente dd. 31/08/2016, weigering door de deputatie op dd. 22/12/2016.
- Het ontwerp staat haaks ingepland t.o.v. de Kapellestraat, op 6 m van de rooilijn en 19,90 m van de achterperceelsgrens en behoudt een vrije zijstrook links en rechts van 5 m.
- De meergezinswoning is vooraan 8m85 breed – achteraan 7 m en heeft een diepte van 26,00 m. Het gebouw is afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte 7,5 m (variërend tot 9,10 m) en een nokhoogte van 11,20 m. De meeste ramen worden voorzien in de zijgevels.

(...)

- Links op het terrein, boven de ondergrondse parkeergarage zijn de terrassen van de gelijkvloerse appartementen voorzien van betontegels en extensief groendak.
- Rechts op het terrein is de toegangszone voor de ondergrondse parking (tevens toegangsweg voor de brandweer), uitgewerkt in een waterdoorlatende kiezel, voorzien van voldoende stevige ondergrond.
- Vooraan zal de parkeerzone tevens worden uitgewerkt in een waterdoorlatende kiezel, gescheiden met een haag tov. het voetpad.
- Naast de inrijzone voor de ondergrondse parking primeert groen (graszoden, beplanting).
- De woning is in houtskeletbouw bekleed met rood/bruine leien, dit zowel voor muren als dak. Het buitenschrijnwerk is zwart aluminium. De tuinen op het gelijkvloers alsook de inpandige terrassen zijn voorzien van een aluminium balustrade. De opendraaiende ramen op verdieping hebben een glazen balustrade.
- Door de glooiing van het terrein, zowel van rooilijn naar achter perceelgrens als van links naar rechts, zal de ondergrondse parkeergarage deels boven het maaiveld komen. Op die manier wordt het gebouw gedragen door een onderliggende betonsokkel. De betonsokkel links op het terrein vormen de tuinen/terrassen voor de gelijkvloerse appartementen. Ze zullen deels uitgevoerd worden met beton tegels en deels voorzien van extensieve groendaken. Om de veiligheid nog extra te garanderen zal een aluminium balustrade geplaatst worden.
- De oprit vooraan alsook de toegangsweg rechts van het terrein voorzien voor brandweer zal uitgewerkt worden met een waterdoorlatende kiezel (met stevige ondergrond). Achteraan zal het groen overheersen.
- De fietsenstalling achteraan is opgebouwd uit een open lichte constructie en heeft een breedte van 6,00 m en een diepte van 4,00 m.
- Vooraan op het perceel wordt een ondergrondse afvalcontainer voorzien.

Een vorig gelijkaardig project nl. het oprichten van een meergezinswoning met 7 woonentiteiten werd door de Deputatie geweigerd op 22 december 2016.

**Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen...)**

De aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de planologische bestemming van de bouwplaats.

**Verenigbaarheid met andere voorschriften**

Watertoets

Het voorliggend project heeft een beperkte verharde oppervlakte en is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 januari 2014. Per woning wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5000l voorzien, wat ons op een totaal brengt van 30.000l. Het regenwater zal voorzien worden voor hergebruik bij wasmachines, toiletten, onderhoud van tuinen en omgeving.

De overloop van de Rw-put gaat over naar een infiltratieput van 5000 l die op zijn beurt zal aangesloten worden op de openbare riolering.

**Beoordeling van de externe adviezen**

Voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer – Kortrijk, ontvangen op 25 september 2017.

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvia, ontvangen op 03/08/2017.

De ontvangen adviezen van de nutsmaatschappijen:

Gunstig advies van de watergroep ontvangen op 09/08/2017.

Gunstig advies van Eandis ontvangen op 13/09/2017.

Voorwaardelijk gunstig advies van Telenet, ontvangen op 13/07/2017.

Gunstig advies van Riopact, ontvangen op 02/08/2017.

**Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 12/07/2017 tot 10/08/2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Gedurende de periode van openbaarheid werd er 8 bezwaarschriften ingediend en handelen over:

- Een meergezinswoning is niet inpasbaar op deze locatie: buiten het centrum, landelijke omgeving, lintbebouwing met eengezinswoningen, dwarse inplanting tegengesteld aan woningen Kapellestraat en te grote bouwdiepte
- Er wordt geen rekening gehouden met de uitspraak van de deputatie in het vorig project (overschrijding draagkracht van het terrein) niettegenstaande het project slechts miniem is gewijzigd (6 ipv 7 appartementen, nog is nog 55 cm hoger)
- Karakterloos gebouw waarvan de stijl niet aansluit bij de stijl van de huizen Kapellestraat (een aantal zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed)
- Impact ondergrondse garage op aanpalende woning
- Voetweg moet te allen tijde doorgang verleden en onaangeroerd blijven
- Diepe bebouwing is vreemd aan bestaande bebouwing in Kapellestraat
- Inkijk tuinen en leefruimtes van woningen in nabije omgeving omwille van hoge kroonlijst-, nokhoogte, aantal verdiepingen, dwarse inplanting en te grote bouwdiepte
- Waardeverlies voor de buurt (waarvan drie woningen in de buurt opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed)
- toename mobiliteitsdruk en onveilig verkeerssituatie

- er zijn nu reeds parkeerproblemen op openbare weg: bijkomende parkeerproblemen
- schaduwvorming door te hoge nok in combinatie met huidig hoogteverschil
- geluids- en geurhinder door circulatie wagens op terrein (inrit ondergrondse garage achteraan het perceel)
- verlies aan rustig karakter in de buurt
- eigentijdse constructie past niet binnen landelijke en charmante omgeving met aanwezigheid van bouwkundig erfgoed
- negatieve visuele impact door mastodont in te planten op 6 m van de rooilijn (8 m in vorig project)

Het college verklaart de bezwaarschriften ontvankelijk en deels gegrond. Het vorig project werd door de deputatie geweigerd omdat het ontwerp de draagkracht overschrijdt en te weinig rekening houdt met de bestaande eerder landelijke omgeving en de aanpalenden; de voorziene bouwdiepte van 35,8 m over 2 bouwlagen is het grote probleem. Er wordt vastgesteld dat het project niet noemenswaardig gewijzigd is. Er worden nog steeds 6 wooneenheden voorzien in een gebouw met een bouwdiepte van 26 m over 2 bouwlagen. De nokhoogte is zelfs nog een halve meter verhoogd. Uit de talrijke bezwaren blijkt dat er nog te weinig rekening is gehouden met de aanpalenden.

#### **Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

- *Functionele inpasbaarheid*

Er wordt voorzien in een meergezinswoning met 6 wooneenheden na de sloop van de bestaande gebouwen. De aanvraag is gelegen op wandelafstand van het centrum van Tiegem en is bijgevolg functioneel inpasbaar.

- *Mobiliteitsimpact*

Er wordt voorzien in een ondergrondse parkeerruimte met 8 parkeerplaatsen + 2 openlucht parkeerplaatsen voor 6 wooneenheden.

Gelet op de ligging nabij het centrum van Tiegem zullen de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken van verschillende vervoersmodi.

Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen die gehanteerd wordt bij de beoordeling van meergezinswoningen.

Er is een impact op de mobiliteit van de omgeving. Deze is echter aanvaardbaar.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het doel van het project speelt in op de huidige woonbehoeften, doch men verwacht een project met een dergelijke schaal niet in een woonlint met in de onmiddellijke omgeving eengezinswoningen (open bebouwing).

De beslissing van de deputatie in het vorige dossier was een weigering door oa. volgende redenering: Het ontwerp ging de mogelijkheden van de omgeving te boven en de schaal was niet voldoende afgestemd op de omgeving.

Het vorig ontwerp van de meergezinswoning werd aangepast en heeft nu een bouwdiepte van 26,0 m in plaats van 35,8 m. Dit is een beduidend verschil, maar zorgt nog steeds voor een groot schaalverschil ten opzichte van de omgevende gebouwen. De breedte van de woning was in het vorig ontwerp 8,7 m aan de straatzijde en 6,2 m aan de achterzijde. In het nieuwe ontwerp is de gevelbreedte vooraan 8m85 en achteraan 7 m. De nokhoogte van het gebouw is echter niet verminderd en is 11,20 m in plaats van 10,65 m.

- *Visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf*

Het appartementsgebouw vertoont een vrij eenvoudige architectuur. Door het gebruik van kleinschalige materialen zal het ontwerp de schaal en korrel van de omgeving respecteren. De helling van het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Het maaiveld blijft behouden. Er wordt wel een inrit naar de ondergrondse parking voorzien.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De appartementen voldoen aan de hedendaagse woonnormen. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor een buitenterras. Er kan geconcludeerd worden dat het project voldoende woonkwaliteit biedt. Door de grote bouwdiepte en woongelegenheden op verdieping kan er hinder ontstaan voor de aanpalende percelen naar inkijk en verminderde lichtinval. Er worden veel ramen voorzien in de zijgevels die voor inkijk zullen zorgen bij de naburige woningen.*

*De aanvraag brengt de goede aanleg van de plaats in het gedrang, is storend voor de aangelanden en is niet verenigbaar met de omgeving.*

*Gelet op bovenvermelde beoordeling kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.*

*De beslissing wordt ingeschreven in het vergunningenregister op de datum van verzending van de beslissing.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkommende partij op 14 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTARIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** (KB 04.11.1977) gelegen in een **woongebied**. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming voor zover de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad (zie 4c – opportuniteitsbeoordeling).*

*Aangezien de aanvraag ligt langsheen een gewestweg werd advies ingewonnen bij het **Agentschap Wegen en Verkeer**. Het advies dd. 25.09.2017 is voorwaardelijk gunstig. Het **advies van de brandweer** is voorwaardelijk gunstig.*

*De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de **gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (BVR 0.07.2013).*

*Opnieuw is er onduidelijkheid over de inhoud van de regenwaterput. Op het plan staat een regenwaterput van 10.000 liter, terwijl op de aanstiplijst en op de verantwoordingsnota – aangeduid op plan funderings – rioleringsschema – staat dat 6 x 5000 l of 30.000 l wordt voorzien. Het ware aangewezen dat de exacte inhoud van de regenwaterput wordt verduidelijkt tijdens de hoorzitting.*

*Er is tevens een operationele pompinstallatie en een infiltratievoorziening van 7,52 m<sup>2</sup> voorzien, die vervolgens een overloop heeft op de achterliggende gracht.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige **verordening betreffende toegankelijkheid**.*

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat **de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is**.

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag ligt op de flank van Tiegemberg. De Dorpsstraat kenmerkt zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen en meer richting het centrum zijn er enkele handelszaken aanwezig. Tijdens het **openbaar onderzoek** werden diverse **bezwaarschriften** ingediend. In de beroepsschriften wordt hoofdzakelijk aspecten van functionele inpasbaarheid, schending van de privacy en parkeeroverlast opgeworpen.

In vergelijking met vorig dossier is het ontwerp iets kleinschaliger: de bouwdiepte bedraagt 26 m i.p.v. 37,42 m en er zijn 6 woonentiteiten i.p.v. de oorspronkelijke 7. **In vorig dossier had de deputatie besloten** “dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met 7 woongelegenheden na sloop van de bestaande bebouwing; dat de aanvraag principieel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften; dat de aanvraag onduidelijk is wat betreft de hemelwaterputten en infiltratievoorziening; dat het ontwerp qua schaal en ruimtelijke draagkracht de mogelijkheid van de omgeving te boven gaat en hier niet voldoende op is afgestemd; dat de aanvraag om die reden niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening”.

In het beroepsschrift wordt gepoogd om het volume te verantwoorden door het feit dat het oorspronkelijk gebouw een bouwdiepte heeft van 37,42 m (incl. overdekt terras). Evenwel dient opgemerkt dat deze bouwdiepte er louter op de gelijkvloerse verdieping aanwezig is. Het hoofdgebouw is slechts zo’n 8,5 m diep en kenmerkt zich door 1 bouwlaag met mansardedak.

De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen van het type open of aaneengesloten bebouwing met maximaal 2 bouwlagen en een hellend dak. Links van het perceel loopt een voetweg.

De direct aanpalende bebouwing is erg kleinschalig, de linker buur (huisnr 49) heeft een bouwdiepte van 8,74 m en de rechter buur heeft een bouwdiepte van 13,8 m; beide gebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met hellende dakvorm.

In het beroepsschrift wordt gepleit voor stedelijke verdichting, er wordt o.a. verwezen naar het Witboek, rechtspraak van de Raad van State, het GRS. Meerdere woonentiteiten kunnen, doch er dient voldoende rekening worden gehouden met de omgeving. Huidig ontwerp blijft in **schril contrast met de omgeving, zowel qua footprint als qua volume**. Dit gebouw – met een bouwdiepte van 35,8 m én een bouwhoogte van 10,65 m – past niet op deze locatie! Gelet op het aanwezige hoogteverschil steekt het gebouw zo’n 1,2 m meer uit in het landschap. **Dergelijke bouwhoogte met zo’n bouwdiepte** getuigt op deze plaats geenszins van een goede ruimtelijke ordening! Het project is te grootschalig voor de omgeving.

Een richtlijn van eerder maximum 20 m op het gelijkvloers en maximum 15 m op de verdieping (incl. terrassen) zou eerder aanvaardbaar zijn op deze site.

Ook wat betreft de bouwhoogte staat het gewijzigd ontwerp in schril contrast met de omgeving. Het ontworpen volume is vrij hoog. Het ontwerp heeft eerder de allure van 3 bouwlagen met asymmetrisch dak, dit is eerder atypisch voor de omgeving.

Tijdens het openbaar onderzoek werd schending van de privacy ingeroepen. De aanpalende zullen hinder ondervinden op vlak van **schaduw en privacy**. Vanuit de 6 woonentiteiten zijn tal van verschillende raamopeningen die kunnen zorgen voor inkijk. In het beroepschrift wordt verduidelijkt dat de ramen op de eerste verdieping aan de noordwestzijde gezandstraald zullen worden waardoor inkijk op het rechterbuur perceel onbestaande zal zijn. Bovendien zijn er in de rechtergevel enkel slaap- of badkamers en geen terrassen aanwezig. Mede door de voorziene functie en het gezandstraald glas zal er geen inkijk ontstaan bij de rechter burens. Daarentegen zal bij de linker en achter palende burens wél inkijk ontstaan, deze zal hoofdzakelijk te wijten zijn door de raampartijen van de leefruimtes en de inpandige terrassen.

Volgens een schaduwstudie blijkt dat de schaduw in de lente en de zomer overheersend op eigen terrein valt.

Tijdens het openbaar onderzoek werd parkeerhinder opgeworpen. Het ontwerp voorziet de bouw van 6 woonentiteiten en voorziet 8 ondergrondse parkeerplaatsen (waarvan 1 voor mindervaliden) en 2 bovengrondse parkeerplaatsen.

Dankzij de onderkeldering voorziet huidig ontwerp **voldoende parkeerplaatsen**. Achteraan is tevens een overdekte ruimte voorzien voor 10 fietsen. Het ontwerp heeft voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, er is een ratio van 1,7 parkeerplaatsen per woongelegenheden.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het project werkt volgens het principe van co-housing. Het is bijzonder vreemd dat louter de tuin een gemeenschappelijk gebruik kent. In de meeste cohousing projecten is er ook een gemeenschappelijke 'binnen'ruimte. Bovendien kunnen er toch wat vragen gesteld worden over het gemeenschappelijk gebruik van de tuin. Aangezien het perceel grotendeels onderkelderd is en achteraan de inrit is tot de ondergrondse parking is er weinig ruimte voor een gemeenschappelijke tuin. Overigens staat op het inplantingsplan inrit, beplanting en extensief groendak er is dus nergens open ruimte voorzien die gemeenschappelijk gebruikt kan worden (zoals voorbeeld gazon, moestuin, speelruimte).

**Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie mogelijk is, doch huidig ontwerp overschrijdt – net als vorig dossier – de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande eerder landelijke omgeving en de aanpalende. Het ware aangewezen dat de aanvrager rekening houdt met de opmerkingen en een nieuw dossier in eerste aanleg indient.**

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

Het **ontwerp** voorziet de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 woongelegenheden.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, doch **strijdig met de goede ruimtelijke ordening**.

De ontworpen meergezinswoning staat in schril contrast met de omgeving, zowel qua footprint als qua volume.



**Een meergezinswoning is op deze plek mogelijk, doch huidig ontwerp overschrijdt de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande eerder landelijke omgeving.**

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om de ingestelde beroepen **ongegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.*

...

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 februari 2018 ontvankelijk en gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de PSA en motiveert haar standpunt als volgt:*

*(...)*

### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is volgens het gewestplan Kortrijk (KB 04.11.1977) gelegen in woongebied. De aanvraag staat in functie tot wonen en is bijgevolg in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.*

*Aangezien de aanvraag ligt langsheen een gewestweg werd advies ingewonnen bij het Agentschap Wegen en Verkeer. Het advies dd. 25.09.2017 is voorwaardelijk gunstig. Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig.*

*De aanvraag moet in overeenstemming zijn met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR) 05.07.2013).*

*De PSA wijst op de onduidelijkheid over de inhoud van de regenwaterput. Volgens de PSA staat op het plan een regenwaterput van 10.000 liter, terwijl op de aanstiplijst en op de verantwoordingsnota – aangeduid op plan funderings – rioleringssschema – vermeld staat dat 6 x 5000 l of 30.000 l wordt voorzien.*

*Aanvrager licht toe dat op het rioleringsplan een verantwoording voor de berekening van het volume van de regenwaterputten is opgenomen. Er worden 6 woonunits voorzien, die elk over een capaciteit van 5000 l regenwater dienen te beschikken. Dit brengt het totaal volume op 30.000 l. Op het funderings- en rioleringsplan staan wel degelijk 2 regenwaterputten getekend, zijnde een regenwaterput van 10.000 l en een flexotank trident van 20.000 l. Dit maakt tevens een totaal van 30.000 l, wat overeenstemt met de gemaakte berekening zoals opgenomen in de aanstiplijst en de verantwoordingsnota. Bijgevolg moet worden besloten dat de opmerking van de PSA daaromtrent ongegrond is.*

*Er is tevens een operationele pompinstallatie en een infiltratievoorziening van 7,52 m<sup>2</sup> voorzien, die vervolgens een overloop heeft op de achterliggende gracht.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is.*

## **5C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van volgende aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.*

*In dat verband wijst de PSA dat in casu een meergezinswoning op de bouwplaats wel mogelijk is, doch dat huidig ontwerp de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en te weinig rekening houdt met de omgeving.*

*De deputatie is met deze conclusie niet eens.*

*Huidig project omvat een meergezinswoning met 6 woonegelegenheden. Net zoals bij het voorgaand project wordt gekozen om de footprint van de huidige bebouwing (met bouwdiepte 37,42 m) gedeeltelijk te herbenutten, zodat gekozen wordt voor een inplanting haaks op de Kapellestraat. In tegenstelling tot het vorig ontwerp wordt de nieuwe meergezinswoning opgetrokken op 6 m van de rooilijn, met een bouwdiepte van 26 m. Hierdoor wordt de bestaande footprint met 6 m teruggebracht en 12 m ten opzichte van voorgaand ontwerp. Deze vrijgekomen ruimte zal een nieuwe groene functie krijgen die een meerwaarde zal zijn voor het achterliggend openruimtegebied.*

*De herinrichting van het terrein en de oprichting van het woonproject zorgt voor enkele opmerkelijke verschuivingen van bebouwde oppervlakte en de aanwezigheid van groen en verhardingen.*

- a) Het totale terrein omvat ca. 974 m<sup>2</sup> waarvan thans ca. 380 m<sup>2</sup> bebouwd is.*
- b) Het project voorziet in een afname van 185 m<sup>2</sup> bebouwde grondoppervlakte.*
- c) De aanvraag voorziet in een bebouwde grondoppervlakte van 195 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op een terreinbezetting van 21%.*

*Hieruit blijkt duidelijk dat het project de ruimtelijke draagkracht ten goede komt.*

*Bovendien speelt het project op een gepaste wijze in op de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen die door het gemeentebestuur werden vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

*Het gemeentelijke beleid voorziet volgens het GRS (pag. 181) voor de kleinere deeltkernen (zoals Tiegem) in de eerste plaats in een zelfstandige ontwikkeling tot kleine, maar leefbaar landelijk dorp, met een voldoende aantal basisvoorzieningen, lokale economische activiteiten en enkele specifieke functies.*

*Als basisdoelstelling ter verwezenlijking van deze visie wordt in het GRS het verder verdichten en inbreiden van de bestaande dorpskernen vooropgesteld. Hierdoor kunnen wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd, verdicht en verweven worden zodat de leefbaarheid van de dorpskernen wordt verhoogd en het onderscheid tussen de*

*dorpskernen en het open ruimte gebied sterker wordt. Het verdichten van de bestaande woonkernen geniet aldus de voorkeur op het ongecontroleerde aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en de verdere aantasting en versnippering van de open ruimte. Het vervangen van een verwaarloosde woning door een nieuwe meergezinswoning, waarbij bijzondere aandacht geschonken wordt aan de hedendaagse architectuur, draagt bij tot de versterking van de dorpskern.*

*De nieuwe meergezinswoning past zich volledig in het straatbeeld in dat gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan typologieën, verschijningsvormen en functies. Zowel gesloten, halfopen als open eengezinswoningen en meergezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen onder hellend dak komen in de zeer nabije omgeving van het bouwproject voor.*

*De gehanteerde inplanting haaks op de Kapellestraat is niet vreemd in de omgeving. Hierbij kan onder meer gewezen worden op de (recent ontwikkelde) meergezinswoning gelegen te Tiegem, Zurendriesstraat 21 (tussen Kapellestraat 10 – 12), met onmiddellijke ontsluiting naar de Kapellestraat toe. Het project presenteert zich haaks op de Kapellestraat met een bouwdiepte van 26 m. Het project bevindt zich op slechts 215 m van het projectgebied.*

*De gehanteerde bouwdiepte is evenmin vreemd aan de omgeving. Zo heeft huisnummer 3 een bouwdiepte van 25 m; huisnummer 8 een bouwdiepte van 15 m; huisnummer 12 een bouwdiepte van 19 m; huisnummer 26 een bouwdiepte van 17 m en huisnummer 63 een bouwdiepte van 18 m.*

*Naar aanleiding van de vermeende schaduwhinder werd door aanvrager in de voorgaande procedure reeds een schaduwstudie voorgelegd. Deze schaduwstudie maakt aannemelijk dat het project geen aanleiding geeft tot een vermeerdering van schaduwinslag op de percelen van de bezwaarindieners. De verzwaring inzake schaduw komt overwegend op eigen terrein te liggen.*

*In tegenstelling tot het vorig ontwerp wordt de nieuwe meergezinswoning opgetrokken op 6 m van de rooilijn, met een bouwdiepte van 26 m. Hierdoor wordt de bestaande footprint met 6 m teruggebracht, en 12 m ten opzichte van voorgaand ontwerp. Evident zal voorliggend ontwerp dan ook geen aanleiding geven tot schaduwvorming op de aanpalende percelen.*

*De PSA stelt dat de aanvraag aanleiding zal geven tot onaanvaardbare hinder op het vlak van de privacy.*

*De deputatie is het hiermee niet eens.*

*Het project omvat slechts 2 volwaardige bouwlagen onder hellend dak, wat gelet op de ruime omgeving als gebruikelijke typologie mag aanschouwd worden.*

*Inzake privacy naar de burens toe werd bijzondere aandacht besteed aan de positionering van de ramen. Zo worden er langs de rechterzijde geen ramen voorzien ter hoogte van de tuin van de rechterbuur. Bovendien worden langs deze zijde enkele slaapkamers en badkamers voorzien, waarvan de ramen op de verdieping voorzien worden van gezandstraald glas zodat iedere vorm van inkijk uitgesloten wordt. Ten onrechte wordt er door de PSA gesuggereerd dat er sprake is van privacyhinder naar de linker en achteraanpalende burens. Aan de linkerzijde wordt de aanvraag geflankeerd door de woning met huisnummer 49. Dit betreft een alleenstaande woning die nagenoeg tot tegen de perceelsgrens gebouwd werd (op ca. 50 cm).*

*Ten onrechte gaat de PSA er vanuit dat het achterliggend terrein de tuinzone van deze woning betreft. De eigenlijke tuinzone van deze woning bevindt zich aan de linkerzijde van*

de woning. Het grondstuk achter de woning betreft een graasweide voor schapen en een pony. Van enige privacyhinder naar de linkeraanpalende is dan ook geen sprake. Aan de achterzijde bevindt de dichtstbij gelegen woning zich op ruim 100 m van de voorziene meergezinswoning, zodat ook hier geen sprake kan zijn van enige privacyhinder. Beide gebouwen worden bovendien van elkaar gescheiden door een kwalitatief ingerichte groenzone met hoogstammige bomen.

Tijdens het openbaar onderzoek werd parkeerhinder opgeworpen. Het ontwerp voorziet de bouw van 6 woonentiteiten en voorziet 8 ondergrondse parkeerplaatsen (waarvan 1 voor mindervaliden) en 2 bovengrondse autostandplaatsen. Dankzij de onderkeldering voorziet huidig ontwerp voldoende parkeerplaatsen. Achteraan is tevens een overdekte ruimte voorzien voor 10 fietsen. Het ontwerp heeft voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, er is een ratio van 1,7 parkeerplaatsen per woongelegenheid.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

## **5D CONCLUSIE**

Overwegende dat het ontwerp voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 woongelegenheden; dat de aanvraag voldoet aan alle wettelijke en reglementaire voorschriften; dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

### **BESLUIT:**

**Artikel 1:** Het beroep ingesteld door B.V.B.A. CHARLIER CONSULT namens MORGEN WONEN VANDAAG, p/a CHARLIER CONSULT, Langemuntelaan 1, 8860 Lendeledede tegen de weigeringsbeslissing dd. 10/10/2017 van het college van burgemeester en schepenen te ANZEGEM tot het bouwen van een meergezinswoning (6 woonentiteiten), gelegen Kapellestraat 51, 8573 Tiegem (Anzegem), wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

**De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.**

...

Dat is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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

##### A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. De raadsman van de verwerende partij doet ter zitting afstand van de exceptie betreffende de vermeende laattijdigheid van de vordering.

##### B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang op volgende wijze:

“ ...

##### 11.

*Eerste verzoekster is vruchtgebruikster en bewoonster van het pand gelegen aan de Kapellestraat 55. Vanuit haar woning, en meer bepaald vanuit haar leefkeuken en bovenverdieping kijkt eerste verzoekster op het pad gelegen te Kapellestraat 51. De tweede verzoeker is eigenaar van het pand gelegen aan de Kapellestraat 53.*

*Dit pand paalt rechtstreeks aan het pand dat voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.*

*De derde verzoekers zijn eveneens eigenaar van een pand dat rechtstreeks paalt aan het pand dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.*

##### 12.

*Door de omvang van de voorziene bouwwerken en in het bijzonder de voorziene bouwdiepte en bouwhoogte zullen verzoekers op verschillende vlakken hinder ondervinden, m.n. doch niet limitatief schaduwhinder, visuele hinder en privacyhinder.*

*Bovendien leidt het voorziene concept, met drie bouwlagen onder hellend dak tot eens schaalbreuk met de onmiddellijke omgeving in de Kapellestraat met bijhorende visuele hinder tot gevolg.*

*Tot slot doet zich ook een belangrijke waardevermindering van de onroerende goederen in eigendom van verzoekende partijen voor.*

*Gelet op deze hinderaspecten beschikken verzoekers over het rechtens vereiste belang.*

“ ...”

2.

De verwerende partij betwist dit belang als volgt in haar antwoordnota:

“ ...

*In een uiterst korte toelichting menen verzoekende partijen over het vereiste belang te kunnen beschikken.*

*Eerste verzoekende partij zou vruchtgebruiker en bewoner zijn van het pand aan de Kapellestraat 55. Zij legt hiervan geen bewijs voor. Dit pand ligt niet naast de projectaanvraag doch eerste verzoekster stelt dat zij 'vanuit haar leefkeuken en bovenverdieping uitkijkt op het projectpand'. Enige foto hiervan wordt niet bijgebracht.*

*Ook tweede verzoekende partij meent belang te hebben, louter doordat hij eigenaar is van het belendend pand nr. 53.*

*Tenslotte wordt het nog frappanter alwaar derde verzoekers beweren eigenaar te zijn 'van een pand dat rechtstreeks paalt aan het pand dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing' zonder te specificeren over welk pand dit dan zou moeten gaan.*

*Onder het middel worden een paar zaken duidelijker, doch Uw Raad is geen onderzoeksinstantie die het belang overal moet gaan zoeken om het uiteindelijk te kunnen vaststellen.*

*Heel algemeen wordt voor alle verzoekende partijen verwezen naar 'schaduwhinder, visuele hinder (wegens schaalbreuk) en privacyhinder' alsook 'een belangrijke waardevermindering'.*

*4. Dergelijke summiere aanvoering – zonder overlegging van enig bewijsstuk – kan niet volstaan om het belang in hoofde van verzoekende partijen aan te houden.*

*De rechtspraak van uw Raad is zeer duidelijk: noch het louter nabuurschap, noch het beschikken over een zakelijk recht volstaan om over een belang bij een procedure voor uw Raad te beschikken.*

*Uw Raad vereist dat de verzoekende partij het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.*

*Waar verzoekende partijen hun belang enten op de vermeende financiële impact van het voorgenomen project op hun perceel, stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij dit met geen enkel stuk staft of aannemelijk maakt, hetgeen vereist wordt door uw Raad.*

*5. Conclusie: het verzoekschrift is onontvankelijk bij gebrek aan belang.  
...*

*3.  
De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:*

*" ...*

*6.*

*Het standpunt van de verwerende partij hoegenaamd niet. Immers, in het kader van de eerste vergunningsaanvraag, waarbij eerste en tweede verzoekende partij als beroepindiener zijn opgetreden voor verwerende partij, werd het belang van verzoekende partijen wél aanvaard (stuk 9). Het op heden ingenomen standpunt is dan ook manifest tegenstrijdig met de eerdere handelwijze van verwerende partij.*

7.

*Bovendien dienen verzoekende partijen vast te stellen dat verwerende partij er een bijzonder selectieve lezing op nahoudt van het inleidende verzoekschrift. Zo stelt verwerende partij dat niet zou zijn aangegeven van welk pand derde verzoekende partij eigenaar zou zijn, terwijl onder randnr. 2 van het inleidende verzoekschrift reeds werd aangegeven welke partij zakelijke rechten kon doen gelden op welk pand:*

*[FIGUUR]*

*Waar verwerende partij stelt dat geen fotomateriaal zou worden voorgelegd waaruit de zichtrelatie tussen de woningen en de aanvraaglocatie blijkt, werd onder het randnr. 20 van het inleidende verzoekschrift weldegelijke fotomateriaal opgenomen: (...)*

*Bovendien hebben verzoekende partijen reeds bij het inleidend verzoekschrift fotomateriaal gevoegd als stukken 4 en 5. Dat verwerende partij dan nog gewaagt van een gebrek aan stavingsmateriaal is dan ook onbegrijpelijk.*

8.

*Niettegenstaande eerste en tweede verzoekende partijen op basis van hun woonplaats reeds kunnen aantonen dat zij hinder zullen lijden, voegen alle verzoekende partijen als bijlage de notariële akten en overige stukken waaruit hun zakelijke rechten op de omliggende eigendommen blijkt (stuk 10 A – E).*

9.

*Wat tot slot de visuele hinder, schaalbreuk en vrees tot schaduwhinder betreft, hebben verzoekende partijen in het inleidende verzoekschrift afdoende gewezen op relevante stukken en gegevens waaronder de visualisatie van de nieuwbouw (randnr. 5) en de wijzigingen van de huidige aanvraag ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag, waaruit bleek dat het voorliggende project behoudens de bouwdiepte grootschaliger is dan het voorgaande (randnr. 15).*

*Het feit dat niet alle gegevens, simulaties etc. nodeloos worden gedupliceerd onder iedere afdeling van het verzoekschrift, leidt er uiteraard niet toe dat het belang niet duidelijk blijkt uit het verzoekschrift. Het feit dat verwerende partij bij de uiteenzetting van de middelen wél plots kan vaststellen welke impact verzoekende partijen vrezen te zullen ondervinden, spreekt dan ook boekdelen.*

10.

*Wat tot slot de waardevermindering betreft kan deze uiteraard niet in concreto worden aangetoond aangezien verzoekende partijen hiertoe hun goed op de vastgoedmarkt dienen aan te bieden. Daarentegen dienen de hinderaspecten aannemelijk te worden gemaakt.*

*Gelet op de – ook door de PSA aangenomen – hinderaspecten, is een waardevermindering weldegelijk aannemelijk.*

11.

*Verzoekende partijen doen dan ook getuigen van het rechtens vereiste belang. Het beroep is ontvankelijk.*

*...*

## Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen, omdat het verzoekschrift volgens haar slechts een zeer beknopte uiteenzetting bevat over het belang dat de verzoekende partijen menen te hebben en dat zij dit belang niet afdoende staven.

2.

Bij de beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift.

De verzoekende partijen werpen in het verzoekschrift tot vernietiging op dat zij eigenaar, vruchtgebruiker en bewoner zijn van panden die palen aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij stellen dat zij door de omvang van de bouwwerken, en in het bijzonder door de bouwhoogte en bouwdiepte, onder andere schaduwhinder, visuele hinder en privacyhinder zullen ondervinden. Daarnaast zijn in het verzoekschrift foto's aanwezig en een figuur waarop de eigendommen van de verzoekende partijen aangeduid zijn.

Zij maken bijgevolg voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing. Anders dan de verwerende partij lijkt voor te houden, dienen de vermelde hinder en nadelen zich niet met absolute zekerheid voor te doen. Het volstaat dat de verzoekende partijen het potentiële bestaan ervan voldoende aannemelijk maken. De belangvereiste mag bovendien niet op een overdreven strikte, dan wel, formalistische wijze worden toegepast.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.7.23 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Zij stellen:

“ ...

- i. Eerste middelonderdeel: de bestreden beslissing bevat geen deugdelijke motivering inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening – schending zorgvuldigheids-, rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel

(...)

*De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een grootschalig nieuwbouwproject met 6 wooneenheden en een grootschalige ondergrondse parking, met een **aanzienlijke gabariet**:*

- *Het gebouw heeft een gevelbreedte van 8,85 meter en aan de achterzijde een gevelbreedte van 7 meter.*
- *Het gebouw heeft bouwdiepte van 26,0 meter*
- *Het gebouw wordt opgetrokken op 6 meter van de rooilijn*
- *Er worden drie volwaardige bouwlagen voorzien.*



- De nokhoogte bedraagt 11,20 meter.
- Het gebouw wordt haaks ingeplant op de openbare weg waardoor dit zeer dominant overkomt ten opzichte van de omliggende bebouwing.

#### 14.

Van belang is hier te wijzen op de **weigeringsbeslissing van de verwerende partij omtrent de eerste vergunningsaanvraag**.

Hierin wordt zeer duidelijk gesteld dat het voorgestelde project qua schaal en ruimtelijke draagkracht de mogelijkheden van de omgeving te boven gaat: (...)

Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat verwerende partij volgende elementen als determinerend beschouwt:

- (i) de footprint **en** de bouwhoogte
- (ii) De verhouding qua schaal tot de omliggende eengezinswoningen
- (iii) De haakse inplanting die afwijkt van de onmiddellijke omgeving

#### 15.

Op grond van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel is de verwerende partij als vergunningverlenend bestuur er evident toe gehouden om **consequente en redelijke vergunningsbeslissingen te nemen**. Bijgevolg kunnen weigeringsgronden uit een eerdere beslissing niet zomaar ter zijde worden geschoven.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing als volgt: (...)

Er moet worden vastgesteld dat de verwerende partij de beginselen van behoorlijk bestuur schendt door nu alsnog een vergunning te verlenen voor het tweede bouwproject, zonder dat er aan de weigeringsmotieven werd tegemoetgekomen.

Het is relevant te wijzen op de verschillen tussen beide aanvragen, waaruit blijkt dat deze aanvraag geen vrijgeleide konden vormen voor de verwerende partij om dit project nu toch te vergunnen:

	<b>Eerste aanvraag</b>	<b>Tweede aanvraag</b>
<b>Gevelbreedte vooraan</b>	8,7 meter	8,95 meter
<b>Gevelbreedte achteraan</b>	6,2 meter	7 meter
<b>Bouwdiepte</b>	35,8 meter	26 meter
<b>Bouwlagen</b>	3	3
<b>Nokhoogte</b>	10,65 meter	11,20 meter
<b>Inplanting</b>	Haaks	Haaks

Door de combinatie van deze elementen kon de verwerende partij in alle redelijkheid niet oordelen dat de voorliggende tweede vergunningsaanvraag de ruimtelijke draagkracht ten goede komt.

De tweede vergunningsaanvraag wijkt enkel af van de eerste vergunningsaanvraag wat betreft de bouwdiepte. De bouwhoogte, noch de haakse inplanting werden aangepast. Nochtans zijn deze beide elementen de grootste hinderverwekkende zaken voor verzoekers, meer bepaald wat betreft inkijk en privacy, schaduwhinder, inpasbaarheid in de ruime omgeving, ...

Dit feit klemmt des te meer aangezien conform artikel 4.7.23, §1 van de VCRO de Deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de

*provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*Uit dit artikel volgt een bijzondere motiveringsplicht van de Deputatie, dit voor zover zij wenst af te wijken van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.*

**16.**

*In huidig dossier besluit de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar tot de ongegrondheid van het administratief beroep op basis van de navolgende overweging: (...)*

**17.**

*In haar beslissing oordeelt de verwerende partij, in strijd met het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar en in strijd met het standpunt van verzoekers, dat het huidig project wel degelijk inpasbaar is in het straatbeeld en de ruimtelijke draagkracht ten goede komt.*

*De verwerende partij motiveert dat de nieuwe meergezinswoning past in het straatbeeld, dat gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan typologieën, verschijningsvormen en functies. Er zouden zowel gesloten als halfopen als open eengezinswoningen en meergezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen onder hellend dak voorkomen in de nabije omgeving van het bouwproject.*

*Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO stelt dat de vergunning verlenende overheid bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening kan rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Uw Raad heeft reeds verduidelijkt dat in de eerste plaats naar de **onmiddellijke omgeving** moet worden gekeken. (...)*

*In de onmiddellijke omgeving bevinden er zich uitsluitend eengezinswoningen met maximaal twee bouwlagen onder hellend dak:*

*[FOTO'S]*

*Het geplande project omvat echter drie, minstens 2,5 volwaardige bouwlagen, en zal met een nokhoogte van 11,20 meter ruimschoots de nokhoogte van de in de onmiddellijke omgeving aanwezige woningen overschrijden.*

*De motivering van de verwerende partij is op dit punt dan ook draagkrachtig.*

**18.**

*Ook wat betreft de haakse inplanting van het geplande project, is de motivering gebrekkig.*

*Immers, verwerende partij vermeldt als referentiepunt de recent ontwikkelde meergezinswoning gelegen te TIEGEM, Zurendriesstraat 21.*

*Eerst en vooral dient er op te worden gewezen dat het project gelegen aan de Zurendriesstraat 21 geenszins kan worden beschouwd als horend tot de onmiddellijke omgeving.*

*In vogelvlucht liggen beide panden ruim 215 meter uit elkaar. Dit kan bezwaarlijk als onmiddellijke omgeving worden beschouwd.*

[FIGUUR]

*Bovendien werd het project aan de Zurendriesstraat 21 volledig anders ingeplant. Zo bijvoorbeeld werd het gebouw in de tweede bouwlijn ingeplant. (stuk 2)*

*Bijgevolg volstaat de motivering van verwerende partij hoegenaamd niet om de afwijking van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar de motiveren; te meer nu verwerende partij in het kader van de eerste vergunningsaanvraag zelf aangaf dat de haakse inplanting strijdig was met de goede ruimtelijke ordening: (...)*

**19.**

*Verder verwijst de verwerende partij enerzijds naar de footprint van het project en anderzijds naar de bouwdiepte van het project.*

*De verwerende partij argumenteert dat er wordt voor gekozen om de footprint van de huidige bebouwing gedeeltelijk te herbenutten. Verder wijst verwerende partij er op dat de bouwdiepte van 26 meter niet vreemd is aan de omgeving.*

*In haar argumentatie houdt de verwerende partij echter geen rekening met de belangrijkste opmerking van zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als verzoekers, zijnde de combinatie van de bouwhoogte en de bouwdiepte.*

*De voorziene bouwhoogte van 3, minstens 2,5 bouwlagen met een nokhoogte van 11,20 meter komt in de onmiddellijke omgeving niet voor. De door de verwerende partij aangehaalde voorbeelden met betrekking tot de bouwdiepte zijn dan ook irrelevant, dit gezien deze voorbeelden eengezinswoningen betreft die uiteraard niet dezelfde bouwhoogte hebben als het geplande project en dus een volstrekt andere schaal hebben. (stuk 3)*

*De motivering van de verwerende partij is op dit punt dan ook niet draagkrachtig, waarbij zij niet afdoende motiveert bijgevolg manifest onvoldoende waarom zij afwijkt van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.*

*Verwerende partij heeft met andere woorden nagelaten om de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening – in het bijzonder op het vlak van ruimtelijke draagkracht en inpasbaarheid in de omgeving – te onderzoeken.*

*Het eerste middelenonderdeel is gegrond.*

4.1.2. Tweede middelenonderdeel: de bestreden beslissing bevat geen deugdelijke motivering inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald omtrent de inkijk, privacy-hinder en schaduwhinder voor verzoekers

**19.**

*Verzoekers hebben in het kader van de beroepsprocedure gedetailleerd aangegeven dat de realisatie van het aangevraagde project zal leiden tot ernstige privacyhinder, zichthinder, inkijk en schaduwhinder. Ook de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar bevestigt dat er een onaanvaardbare hinder zal zijn op het vlak.*

*De verwerende partij oordeelt dat geen sprake is van privacyhinder en inkijk, dit op basis van de argumentatie dat het project slechts twee volwaardige bouwlagen onder hellend dak voorziet. Bovendien worden aan de rechterzijde geen ramen voorzien ter hoogte van de*

tuin en worden enkel slaapkamers en badkamers voorzien waarvan de ramen zullen worden gezandstraald.

Verder oordeelt de verwerende partij dat er geen sprake is van privacyhinder naar de linker en achteraanpalende burens, dit gezien het grondstuk achter de woning een graasweide voor schapen en een pony betreft.

Op geen enkele wijze weerlegt de verwerende partij de argumentatie van verzoekers en van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.

## 20.

Relevant is dat de bestaande woning op het bouwterrein voor de verzoekers **amper zichtbaar is**, doordat die woning langs de straatzijde is gelegen en eerder kleinschalig is.

[FOTO'S]

Verzoekers, zowel eerste verzoekster als tweede verzoeker, kijken op heden vanuit de achterzijde van hun woning uit op een gebouw met een hoogte van 3,58 meter. Het geplande project voorziet in een nokhoogte van maar liefst 11,20 meter. (stuk 4)

De geplande nieuwbouw is uiterst grootschalig met **3 bouwlagen, een hoogte van 11,20 m en een bouwdiepte van 26 m** (vanaf de rooilijn). Dit pand zal uittorenen boven alle omliggende bebouwing. Dit feit op zich leidt reeds tot de nodige zichthinder.

Ook de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar oordeelt in die zin: (...)

Dit geldt des te meer gelet op het aanwezige hoogteverschil op het terrein.

De ramen, voorzien aan de rechterzijde van het project zullen dan ook een zijdelingse inkijk geven op het pand van de tweede verzoeker en eerste verzoekster.

Het hoeft geen betoog dat de verzoekers zullen geconfronteerd worden met een **onaanvaardbare aantasting van hun privacy**. Wanneer zij in hun tuin of in het achterste deel van hun woning vertoeven, zullen zij constant door diverse bewoners bekeken (kunnen) worden. De belevingswaarde van hun eigendom wordt dan ook volledig aangetast. Het bestreden project zal een **ernstige impact** zal hebben **op het vlak van de woon- en leefkwaliteit** van hun eigendom.

## 21.

Er moet bovendien worden vastgesteld dat **op alle verdiepingen** er **ramen** aan de linker en rechterzijde van het project worden voorzien. Specifiek op de tweede verdieping wordt aan de linkerzijde van het pand een **grootschalig terras** voorzien dat een uitzicht biedt op de eigendom van derde verzoekers.

[VISUALISATIE]

Door het voorzien van dit terras aan de linkervoorzijde van het project zal er een bovenmatige inkijk kunnen genomen worden op het eigendom van derde verzoekers.

Bovendien wordt ook een inkijk gecreëerd op het achterliggend stuk grond in eigendom van derde verzoekers. Dit stuk grond betreft een stuk bouwgrond, waar derde verzoeker ontwikkelingsmogelijkheden op hebben.

Door het voorzien van een dergelijk project met een dergelijke inkijk, worden deze ontwikkelingsmogelijkheden van deze bouwgrond vanzelfsprekend gehypotheciseerd.

Vanuit de nieuwbouw zal er dus **permanent een rechtstreekse en zijdelingse inkijk** kunnen genomen worden op de eigendom en de tuin van de verzoekers, en dit zowel vanaf de terrassen als vanuit de slaapkamers en badkamers van de appartementen.

Uit het voorgaande blijkt dat de deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onredelijke wijze en niet draagkrachtige wijze heeft gemotiveerd. De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO en de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

A.2. Repliek

a) Eerste middelonderdeel

8. Verzoekende partijen kunnen niet overtuigen.

In eerste instantie is het niet zo dat het vertrouwensbeginsel inhoudt dat verwerende partij steeds een vergelijkbare vergunningsaanvraag van eenzelfde aanvrager zou moeten weigeren. Individuele beslissingen over eerdere vergunningsaanvragen dienen zich niet aan als bindende rechtsnormen en kunnen niet worden ingeroepen om een schending van dat beginsel te argumenteren .

Huidige aanvraag is immers behoorlijk verschillend van de vorige aanvraag. Het aantal entiteiten werd reeds beperkt tot 6 en verder heeft verwerende partij adequaat gesteld – ter weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:

(...)

9. De vorige aanvraag werd door verwerende partij voornamelijk geweigerd door de voorziene bouwdiepte van 35,8m, met vrees voor schaduw- en privacyhinder voor de omwonenden. Huidige aanvraag heeft hiermee rekening gehouden (zie tweede middelonderdeel voor de hinderaspecten).

De eenzijdige conclusie van verzoekende partijen dat de vorige weigeringsbeslissing gebaseerd is op 3 pijlers (zijnde footprint én bouwhoogte; verhouding qua schaal tot de omliggende eengezinswoningen; haakse inplanting) is een fragmentarische lezing van de vorige beslissing van verwerende partij.

In casu heeft verwerende partij omstandig gemotiveerd waarom zij huidige aanvraag wel aanvaardbaar acht.

Verwerende partij beschikt dienaangaande over een discretionaire bevoegdheid. Verzoekende partijen bezondigen zich aan loutere opportunitetskritiek: zij plaatsen hun opvatting tegenover die van de verwerende partij, zonder dat zij aantonen of aannemelijk maken dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening op grond van onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk beoordeeld heeft.

10. *In deze optiek heeft verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving: (...)*

*Verwerende partij heeft aldus ruimschoots rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving alsook de haakse inplanting uitvoerig gemotiveerd, in weerwil van hetgeen verzoekende partijen beweren.*

*Het volstaat niet in hoofde van verzoekende partijen om er eenvoudigweg een andere overtuiging op na te houden.*

b) *Tweede middelonderdeel*

11. *Ook de hinderaspecten naar omwonenden toe werden concreet en adequaat afgetoetst door verwerende partij – wederom in weerwil van hetgeen verzoekende partijen pogen voor te houden: (...)*

*De inrij, mogelijke privacy- en schaduwhinder werden telkens uitvoerig en adequaat door verwerende partij weerlegd. Voor het schaduwprobleem werd zelfs een schaduwstudie door de aanvrager opgesteld.*

*Ook de parkeerhinder – die blijkbaar niet langer aangehouden wordt – werd in de bestreden beslissing ontzenuwd.*

*Verzoekende partijen melden niet dat bijv. de privacyhinder t.a.v. huisnummer 49 verkeerdelijk zou gemotiveerd zijn. Verwerende partij heeft aldus rekening gehouden met juiste gegevens. Kennelijk onredelijk is de motivering geenszins, zodat de opportuniteitskritiek van verzoekende partij wederom niet kan overtuigen.*

12. *Conclusie: het enig middel is manifest ongegrond.*  
..."

3.

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

" ...

**1.      *Situering huidige aanvraag t.a.v. voorgaand ontwerp***

**21.**

*Als eerste kritiek bemerken de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing de weigeringsgronden uit de eerdere weigeringsbeslissing dd. 22 december 2016 ter zijde schuift.*

**22.**

*De bestreden beslissing betreft een herwerkt ontwerp van een eerdere aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning (initieel ontwerp met 7 woonentiteiten).*

*Deze aanvraag werd op 1 december 2016 door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig beoordeeld stellende dat: (...)*

*In navolging van het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd de eerdere aanvraag door de verwerende partij geweigerd op 22 december 2016 wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De beslissing van de verwerende partij stelt hierover: (...)*

**23.**

*In navolging van de weigeringsbeslissing werd het ontwerp op diverse punten herwerkt.*

*Huidig project omvat een meergezinswoning met 6 woongelegenheden. Net zoals bij het voorgaand project wordt gekozen om de footprint van de huidige bebouwing (met bouwdiepte 37,42 m) gedeeltelijk te herbenutten, zodat gekozen wordt voor een inplanting haaks op de Kappellestraat.*

*In tegenstelling tot het vorig ontwerp wordt de nieuwe meergezinswoning opgetrokken op 6 m van de rooilijn, met een bouwdiepte van 26 m. Hierdoor wordt de bestaande footprint met 6 m teruggebracht en 12 m ten opzichte van voorgaand ontwerp. Deze vrijgekomen ruimte zal een nieuwe groene functie krijgen die een meerwaarde zal zijn voor het achterliggend openruimtegebied.*

**24.**

*De herinrichting van het terrein en de oprichting van het woonproject zorgt voor enkele opmerkelijke verschuivingen van bebouwde oppervlakte en de aanwezigheid van groen en verhardingen.*

*Het totale terrein omvat een oppervlakte van ca. 975 m<sup>2</sup> waarvan thans ca. 380 m<sup>2</sup> bebouwd is. Dit brengt de huidige terreinbezetting op 39%. Het project voorziet in een bebouwde bouwoppervlakte van 205 m<sup>2</sup> of een afname van 185 m<sup>2</sup> bebouwde grondoppervlakte, wat neerkomt op een terreinbezetting van 21%.*

*De footprint van de bestaande bebouwing heeft een bouwdiepte van 37,4 m. Deze bouwdiepte wordt in de nieuwe toestand herleid naar 32 m. Hierdoor wordt de bestaande footprint met 6 m teruggebracht, en 12 m ten opzichte van voorgaand ontwerp.*

**25.**

*Concreet worden met voorliggend project volgende wijzigingen doorgevoerd:*

- vermindering van aantal woongelegenheden van 7 naar 6;*
- reduceren van bouwdiepte van 35,9 m naar 26 m;*
- meergezinswoning wordt voorzien op 6 m van de rooilijn i.p.v. 8 m van de rooilijn;*
- de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens bedraagt aan beide zijden 5 m;*
- in de rechterzijgevel worden geen raamopeningen voorzien ter hoogte van de tuinzone van de rechter aanpalende burens;*
- het project voorziet 10 parkeerplaatsen (waarvan 8 ondergronds) op eigen terrein, waardoor het project voldoet aan de gebruikelijke ratio van 1,7 parkeerplaatsen per woongelegenheid;*
- de bebouwde oppervlakte van het terrein wordt gereduceerd van 380 m<sup>2</sup> naar 205 m<sup>2</sup>; dit betekent een vermindering van terreinbezetting van 39% naar 21%;*
- de footprint van de bebouwing wordt herleid van 37,4 m naar 32 m.*

**26.**

*Voorliggend project betreft aldus een nieuwe aanvraag die op haar eigen merites dient beoordeeld te worden.*

**2. Beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening**

**a) algemeen**

(...)

**28.**

*De bestreden beslissing stelt hierover als volgt: (...)*

**29.**

*Aldus stellen de verzoekende partijen ten onrechte dat in de bestreden beslissing niet afdoende zou gemotiveerd worden waarom de verwerende partij met voorliggende aanvraag tot een gewijzigd inzicht komt ten aanzien van de voorgaande vergunningsaanvraag.*

**b) de onmiddellijke omgeving**

**30.**

*Als tweede kritiek menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij, bij haar beoordeling inzake de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, onvoldoende heeft onderzocht of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

(...)

**31.**

*In de bestreden beslissing werd de beoordeling inzake de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving in de eerste plaats afgestemd op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing. De bestreden beslissing stelt hierover als volgt: (...)*

**32.**

*Belangrijk hierbij is dat de verzoekende partij geenszins betwist dat de nabije omgeving van de aanvraag gedomineerd wordt door eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen onder hellend dak.*

*Het ontwerp speelt hier op gepaste wijze op in, doordat de meergezinswoning zich naar de Kapellestraat toe presenteert als een eengezinswoning met twee bouwlagen onder hellend dak. De haakse inplanting die hierbij gehanteerd wordt is bovendien niet vreemd aan de omgeving.*

*[FIGUUR]*

**c) vermeende privacyhinder**

**33.**

*De verzoekende partijen poneren dat de bestreden beslissing onvoldoende aandacht schenkt aan eventuele privacyhinder naar de linker en achteraanpalende burens toe.*

**34.**

*Vooreerst dient hierbij opgemerkt te worden dat het tussenkomende partij geheel ontgaat welk belang de verzoekende partijen bij dit middelonderdeel kunnen doen gelden, gezien zij allen hun eigendom aan de rechterzijde van het bestreden project hebben.*

**35.**

*Niettemin dient gewezen op de beoordeling die hieromtrent in de bestreden beslissing werd opgenomen: (...)*



**36.**

*De verzoekende partijen laten na aan te tonen dat de door de verwerende partij gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steunt op foutieve gegevens of kennelijk onredelijk is.*

*Het project werd dermate ontworpen zodat er aan de rechterzijde van het project (zijde verzoekende partijen) geen leefruimtes of terrassen voorkomen. Aan deze zijde bevinden zich enkel slaapkamers en badkamers waarvan de raampartijen voorzien worden van gezandstraald glas. Bovendien werd er voor geopteerd om geen raamopeningen te voorzien ter hoogte van de tuinzone aan rechterzijde.*

*Door het hanteren van een gebeurlijke afstand van 5 m ten aanzien van de perceelsgrenzen mag aangenomen worden dat er geen sprake kan zijn van onaanvaardbare hinder inzake privacy.*

**37.**

*Tot slot dient nog opgemerkt dat het huidig zicht waarover verzoekende partijen beschikken gelet op de ligging in woongebied niet als een algemeen verworpen recht kan beschouwd worden.*

*In die zin heeft uw Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds geoordeeld dat een thans bestaande toestand in woongebied geen garantie inhoudt naar de toekomst.*

*...*

**4.**

De verzoekende partijen repliceren:

*“ ...*

*4.1.1. Eerste middelenonderdeel: de bestreden beslissing bevat geen deugdelijke motivering inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening – schending zorgvuldigheids- rechtszekerheids- en vertrouwensbeginstel*

*(...)*

*Verwerende en tussenkomende partij kunnen niet worden gevolgd in hun standpunt.*

*Waar verwerende partij stelt dat zij op geen enkele wijze is geboden door haar eerdere beslissingen, kan worden verwezen naar een arrest van uw Raad d.d. 10.07.2018. Dit betreft een casus waar een meergezinswoning werd opgericht naast kleinschaligere eengezinswoningen en waarbij de deputatie eerdere aanvragen had geweigerd en uiteindelijk de aanvraag, zelfs met gunstig advies van de PSA, had vergund. Niettegenstaande deze elementen heeft uw Raad geoordeeld dat verwerende partij niet zonder gedegen motivering van haar eerdere standpunt kan afwijken: (...)*

*Bijgevolg dient te worden besloten dat verwerende partij haar eerdere argumentatie enkel mits draagkrachtige motivering kan wijzigen. Ter zake heeft verwerende partij verschillende aspecten van het voorliggende concept problematisch bevonden, met name (i) de bouwhoogte, (ii) bouwdiepte, (iii) schaalbreuk met de omgeving.*

*Bovendien is het opmerkelijk dat verwerende partij **de referenties die zij in de bestreden beslissing plots aanhaalt ter vergunning van het project, eerder als volstrekt***

**irrelevant had bestempeld** én geoordeeld dat de bouwdiepte van de bestaande bebouwing geen degelijke beoordelingsgrond uitmaakte: (...)

Gelet op het voorgaande heeft verwerende partij dan ook absoluut niet op deugdelijke wijze geoordeeld omtrent de inpasbaarheid van de voorliggende aanvraag, ongeacht de vaststelling dat zij over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt. Verwerende partij heeft op gratuite wijze het geweer van schouder veranderd zonder hieromtrent ook maar enige verantwoording te geven. De loutere verbetering inzake bouwdiepte (terwijl de bouwbreedte en bouwhoogte zelfs nog vergroten!) kan er niet toe leiden dat de eerdere vaststellingen achterhaald zouden zijn.

Uit het voorgaande blijkt tevens dat verzoekende partijen er geenszins een fragmentarische lezing van de eerdere beslissing op nahouden, maar verwerende partij daarentegen de overige beoordelingselementen terzijde schuift, louter op basis van de verbetering inzake bouwdiepte.

15.

De voorgaande vaststelling klemmt des te meer aangezien de PSA ook dit aangepaste concept ongunstig heeft beoordeeld wegens schaalbreuk en heeft gesteld dat een maximale bouwdiepte van 15 meter op de verdiepingen dient te worden aangehouden:

Tevens geeft de PSA reeds aan dat de vergelijking met de bouwdiepte van het bestaande pand niet afdoend is waarbij tevens wordt gewezen op de kleinschaligheid (één bouwlaag met hellend dak) van de **onmiddellijk aanpalende** woningen: (...)

16.

Tot slot overtuigt ook het standpunt van tussenkomende partij, met name dat verzoekende partijen niet zouden ontkennen dat het straatbeeld hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door constructies met 2 bouwlagen en hellend dak, naar analogie met het voorliggende project, niet.

Immers, de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient in eerste instantie te worden beoordeeld ten opzichte van de **onmiddellijk aanpalende** percelen. In casu de woningen van verzoekende partijen. Zoals de PSA heeft aangegeven betreffen deze woningen gebouwen bestaande uit slechts één bouwlaag met hellend dak.

Bovendien bestaat het voorliggend concept niet uit twee bouwlagen met hellend dak maar eerder 3 bouwlagen onder een soort mansardedak (volledigheidshalve dient opgemerkt dat in praktijk geen groenzone zoals aangegeven op de navolgende simulatie kan worden gerealiseerd):

[FIGUUR]

Zo merkt ook de PSA ook terecht op in diens verslag: (...)

Bijgevolg zijn ook de referenties uit de ruimere (tot 215 meter ver) omgeving absoluut niet draagkrachtig om de bestreden beslissing te schragen.

17.

Gelet op het voorgaande is de motivering van verwerende partij inzake de bouwdiepte en referenties in de omgeving, in strijd met de eerdere beslissingen van verwerende partij en het verslag van de PSA, kennelijk onredelijk en niet draagkrachtig.

*Het eerste middelonderdeel is gegrond.*

4.1.2. Tweede middelonderdeel: de bestreden beslissing bevat geen deugdelijke motivering inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald omtrent de inkijk, privacyhinder en schaduwhinder voor verzoekers

*Verwerende partij oordeelt dat er geen sprake is van privacyhinder aangezien de schaal van het project als gebruikelijk in de omgeving kan worden beschouwd en door de positionering en aard van de ramen (zandstraling) geen onredelijke inkijk kan worden verwacht.*

*Echter, met betrekking tot de schaal van het project werd hoger reeds aangetoond dat deze manifest afwijkt van de onmiddellijke omgeving doordat zij de facto drie bouwlagen omvat en de onmiddellijk aanpalende bebouwing bestaat uit één enkele bouwlaag met hellend dak.*

*Ook de overige argumenten werden reeds door de PSA in aanmerking genomen, maar gemotiveerd weerlegd: (...)*

*Deze visie wordt door verwerende partij eenvoudigweg ontkend zonder verdere motivering. Aangezien het verslag van de PSA een decretaal opgelegd advies betreft, kan hiervan enkel mits degelijke en draagkrachtige motivering worden afgeweken. Dergelijke motivering ontbreekt echter manifest.*

*Het tweede middelonderdeel is gegrond.*

*...*

*Beoordeling door de Raad*

1.

In essentie argumenteren de verzoekende partijen dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet deugdelijk heeft gemotiveerd, in het bijzonder door haar eerdere weigeringsbeslissing voor een gelijkaardig project met zeven woongelegenheden op het perceel en door het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

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 ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer

bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Om aan de op hem rustende (formele) motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

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

Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen, niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

Uit de historiek van het dossier blijkt dat de inplanting van het aangevraagde en de impact ervan op de naburige percelen al tijdens het openbaar onderzoek door de verzoekende partijen opgeworpen werd. Het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst uitdrukkelijk op de combinatie van de bouwhoogte met de bouwdiepte van het project, die maakt dat het project te grootschalig is voor de omgeving.

Het verminderd bouwprogramma ten opzichte van een vorige aanvraag en de verdichting als beleidsmatig gewenste ontwikkeling vormen op zich geen vrijgeleide om het project te vergunnen en doen geen afbreuk aan de onderzoeks- en motiveringsplicht van de verwerende partij over de overeenstemming van het aangevraagde project met de omgeving.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij geantwoord heeft op het bezwaar dat de combinatie van de bouwhoogte met de bouwdiepte niet inpast in de omgeving, minstens heeft zij dit aspect niet betrokken in de beoordeling. Een en ander klemmt des te meer aangezien ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag op dit punt uitdrukkelijke reserves uitte, die niet, minstens niet afdoende, worden weerlegd in de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

2.

Aangezien de vordering van de verzoekende partijen gegrond wordt bevonden, moet de verwerende partij aangemerkt worden als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij en is er derhalve grond om de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten en de gevorderde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen. Om dezelfde reden dient het verzoek van de verwerende partij om haar een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, afgewezen te worden

3.

In zoverre de tussenkomende partij vraagt om de verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding, dient dit verzoek evident afgewezen te worden aangezien de verzoekende partijen niet als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij(en) aangemerkt kunnen worden.

De Raad acht het derhalve passend om de kosten van de tussenkomst, zijnde de door de tussenkomende partij betaalde rolrechten, ten laste van de tussenkomende partij te laten. De tussenkomende partij beslist immers zelf om desgevallend tussen te komen en de Raad is van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij de inzet van de procedure, ook voor wat de verwerende partij betreft, niet mag verzwaren.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MORGEN WONEN VANDAAG is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning (6 woonentiteiten) op een perceel gelegen te 8573 Tiegem (Anzegem) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 1040X2.
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 te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER