

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0737  
in de zaak met rolnummer RvVb/A/1516/0786/A

Verzoekende partij	de heer <b>Marc STAELS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Filip ROGGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9810 Nazareth, 's Gravenstraat 42
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b> vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomen de partijen	1. de burgerlijke maatschap <b>BEGIMA</b> 2. de heer <b>Fabian BEIRLAEN</b> 3. mevrouw <b>Christel VANDEN GINSTE</b> 4. mevrouw <b>Margot BEIRLAEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem van 1 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning (6 appartementen) op een perceel gelegen te 9770 Kruishoutem, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 637Z8.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 13 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partijen met een beschikking van 22 november 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Filip ROGGE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Willem CHEYNS *loco* advocaat Frédéric CORYN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

## **III. FEITEN**

De eerste tussenkomende partij dient op 7 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning (6 appartementen)” op een perceel gelegen te 9770 Kruishoutem, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 637Z8.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1, ‘*Markt en omgeving – tweede herziening*’ goedgekeurd op 20 januari 2006, in een zone voor gesloten bebouwing, gevolgd door een zone voor bijgebouwen en zone voor koeren en hovingen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober 2015 tot en met 25 november 2015, diende verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 januari 2016:

“ ...

b) verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening.(ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat het gaat om de aanvraag van een (beperkte) afwijking op de voorschriften van het BPA nr. 1 'Markt en Omgeving : tweede herziening'.*

*(...)*

f) beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

*De aanvraag beoogt het bouwen van een meergezinswoning (6 appartementen) met achterliggende parkeergelegenheid (9-tal open staanplaatsen) en groenaanleg.*

*Het betrokken perceel is gelegen in een BPA nr. 1 'Markt en Omgeving : tweede herziening', met name een zone voor gesloten bebouwing (eerste 12 meter), een zone voor bijgebouwen (eerste 23 meter) en een zone voor koeren en hovingen (tuinzone).*

*Gelet op de verklarende nota bij het bouwaanvraagdossier;*

*Overwegende dat:*

- het betrokken perceel is gelegen in een woongebied;*
- het betrokken perceel is gelegen in een BPA nr. 1 'Markt en Omgeving: tweede herziening', meer bepaald een zone voor gesloten bebouwing (eerste 12 meter), een zone voor bijgebouwen (eerste 23 meter) en een zone voor koeren en hovingen; de meergezinswoning wordt opgericht binnen de voorziene bouwzone;*
- de aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van voormeld BPA (o.a. de dakvorm is niet hellend naar de niet gemeenschappelijke gevel, met als gevolg een volumineuze topgevel met ramen);*
- de raamopeningen in de topgevel (naast de woning van de bezwaarindiener) zijn beperkt in omvang (waaronder een venster in de slaapkamer);*
- het ontwerp blijft binnen het toegestane gabarit (bijv. de maximale dakhelling bedraagt 55°, de maximale kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 6 meter en 12 meter);*
- de diepte van het voorziene terras op het plat dak beperkt is tot 3 meter;*
- volgens de Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften (voor zover stedenbouwkundig aanvaardbaar);*
- de zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minstens 4 meter;*
- het appartementsgebouw in evenwicht is met de bebouwde omgeving (namelijk 2 bouwlagen met een hellend dak). Zo is iets verderop in de straat (dezelfde kant van de straat en dichterbij de kern toe) recentelijk een meergezinswoning opgericht die gelijkaardig is van opbouw (een gelijkvloers, een verdieping en een nuttige laag in het dak met maximale dakuitbouwen op de voorgevel);*

- door de aanleg van een 9-tal autobergplaatsen op eigen terrein zal iedere woongelegenheid beschikken over minstens één garage of vaste parkeerplaats; het plaatsen van een windscherm in opake veiligheidsbeglazing met een minimale hoogte van 1,8 meter wenselijk is (ter hoogte van het terras op de (dak)verdieping, kant van de doorrit);
- er dient gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van de verharde oppervlaktes;
- de bijkomende geluidshinder en fijnstofhinder door de aanleg van een 9-tal parkeerplaatsen is ondergeschikt aan de drukke gewestweg (Winston Churchillstraat); de realisatie van het wooninbreidingsproject Markt op korte termijn zal bijkomende ontsluitingsmogelijkheden genereren (sluit immers aan met het voorliggend project); door een afknotting van de topgevel zal het bestaande straatbeeld niet ingrijpend wijzigen;
- de aanvraag qua vormgeving, inplanting, volume en materiaalgebruik in deze omgeving aanvaardbaar is;
- de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

(...)

#### ALGEMENE CONCLUSIE

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

#### g) advies en eventueel voorstel van voorwaarden

*Gunstig onder de volgende voorwaarden :*

- de voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer worden strikt nageleefd;
- het plaatsen van een windscherm in opake veiligheidsbeglazing met een minimale hoogte van 1,8 meter (ter hoogte van het terras op de (dak)verdieping, kant van de doorrit);
- er dient gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van de verharde oppervlaktes;
- de rioolaansluiting dient te gebeuren onder het toezicht van FARYS

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij en sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 9 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 april 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Met uitzondering van onderstaande opmerkingen, werd de inhoud van het verslag in de bestreden beslissing hernomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert andersluidend:

“ ...

## 2. Motivering

(...)

### 2.4 De juridische aspecten

(...)

*Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende BPA:*

*- Artikel 3.2.1 verwijst naar het maximaal toegelaten aantal bouwlagen zoals aangegeven op het bestemmingsplan, in casus 2.*

- In het ontwerp is er sprake van 3 volwaardige bouwlagen. Hoewel de kroonlijsthoogte aan voor- en achtergevel behouden blijft op 6,0 m, wat standaard is voor 2 bouwlagen, wordt door de ruime uitbouw aan voor- en achtergevel wel degelijk een visueel 3de bouwlaag gecreëerd. Door de uitwerking, o.a. dakvlakramen in het bovenste gedeelte van het dak, is het duidelijk dat onder het dakvolume 2 niveaus worden ondergebracht. Dergelijke uitvoering, met duplexen in het dak, impliceert dat niveau +2 eveneens als een volwaardige bouwlaag wordt aanzien. De dakrestanten rechts en links maken van het geheel geen loutere standaard dakuitwerking.*

*- Artikel 3.5.1 legt op dat de dakvorm verplicht hellend is naar de niet ,gemeenschappelijke gevels, onder minimum 20° en maximum 55°. De hoogte tussen de kroonlijst en de daknok is beperkt tot maximaal 6 m.*

- Aan deze voorwaarde is niet voldaan daar de linker zijgevel niet afhelt doch recht doorloopt als topgevel tot aan de nok. Dit betreft een afwijking met een significante visuele impact. In de zijgevel worden op de derde en vierde bouwlaag bovendien raamopeningen aangebracht, wat de impact van de uitvoering van de gevel nog versterkt. De hoogte tussen kroonlijst en nok bedraagt 6 m, doch louter omdat gewerkt wordt met een afgeknot dak.*

*- Op het grafisch plan wordt de diepte van de zones weergegeven. Deze bedraagt maximaal 12 m voor de zone voor gesloten bebouwing en maximaal 11 m voor de zone voor bijgebouwen..*

- Op het plat dak van de aanbouw wordt een terras gecreëerd van 3 m diep ten behoeve van de appartementen op de 1ste verdieping, waardoor de bouwdiepte op de verdieping uitgebreid wordt tot 15 m, in plaats van de toegelaten 12 m diepe hoofdbouw. De omstandigheid dat een dakterras geen volwaardig bouwvolume heeft en minder intensief gebruikt worden dan een andere leefruimte, doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Dit betreft een ruime overschrijding van de toegelaten bouwdiepte.*

*Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*De afwijking op het aantal bouwlagen is aldus sowieso niet toelaatbaar.*

*Tevens dient vastgesteld dat hier bezwaarlijk nog kan gesproken worden van een 'beperkte' afwijking. De afwijkingen slaan op diverse elementen van het ontwerp en handelen over zowel bouwdiepte, aantal bouwlagen, dakvorm, hoogte dakconstructies, aansluiting op de aanpalende woning, als verharding en materiaalgebruik.*

*Een groot deel van de vastgestelde afwijkingen hangt onlosmakelijk samen met de beoogde creatie van duplexappartementen in het dakvolume.*

*Het geheel van deze afwijkingen leidt tot een nieuwbouw die niet langer te verenigen valt met de opzet en de geest van het BPA.*

*Onvermijdelijk leiden de afwijkingen tot een significantere impact op de omgeving, wat eveneens bevestigd wordt door het ingediende bezwaar- en beroepschrift.*

*Het gevraagde wijkt af van de in het BPA vooropgestelde ordeningsprincipes, en hypothekeert de realisatie ervan.*

*Er dient dan ook geconcludeerd dat de voorgestelde afwijking niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*Er bestaan wettelijke beletselen voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.*

## *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.*

*Een nieuw ontwerp, op te maken conform de bepalingen van het BPA, en meer op schaal van de omgeving, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

## *2.6 Conclusie*

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd*

*...*

Na de hoorzitting van 10 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 juni ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“...*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 april 2016;*

*(...)*

*2. Motivering*

*(...)*

### *2.2 De toegankelijkheidstoets*

*(...)*

*Er dient vastgesteld dat de breedte van de trappen niet voldoet aan de normen zoals vastgelegd in artikel 20. Over de volledige, lengte dient met name voor een breedte van minstens 125 cm gezorgd te worden, na afwerking minstens 100 cm. De ontworpen trappen kennen slechts een breedte van 80 cm.*

*Inzake de toegangsdeuren naar de appartementen en de toegang tot de lift ontbreken exacte maataanduidingen zodat niet kan gegarandeerd dat deze voldoen aan de normbepalingen uit de artikelen 21 en 22.*

*Inzake parkeernorm wordt bepaald dat minstens 1 aangepaste voorbehouden parkeerplaats vereist is. Er wordt niet gespecificeerd op plan welke parkeerplaats hiertoe voorbehouden wordt. Er worden 2 parkeerplaatsen voorzien met langsparkeren langs de rechterperceelsgrens (waarvan de achterste in de praktijk onbruikbaar lijkt) met een lengte van 6,0 m, zodat aan de norm inzake afmetingen kan worden voldaan. Echter wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat de aangepaste parkeerplaats zich zo dicht mogelijk bevindt bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening.*

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

*(...)*

#### 2.4 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde. BPA 'Markt en omgeving: tweede herziening', deelplan 1B, als meest recente en gedetailleerde plan.*

*In, het BPA 'Markt en omgeving: tweede herziening' is het betreffende bouwperceel gelegen in een zone voor gesloten woningbouw (12 m — artikel 2), gevolgd door zone voor bijgebouwen (11 m — artikel 11) en zone voor koeren en hovingen (artikel 6).*

*In de tuinzone is een zone voor garages aangeduid van 15 m lang op 7 m breed (artikel 15).*

*Links vooraan het terrein ligt een zone voor voortuintjes van 4 m breed op 4 m diep (artikel 5).*

*De BPA-voorschriften laten in de zone voor gesloten woningbouw als bestemming woonhuizen, handelsinrichtingen en dienstfuncties toe. Als in de strook een halfopen bebouwing wordt opgericht, wat hier het geval is, zijn verder de bepalingen van artikel 3 'zone voor halfopen bebouwing' van toepassing.*

*Het BPA vormt de basis voor het vergunningenbeleid. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht. Het ontwerp voorziet in een gebouw van 2 bouwlagen met zadeldak en blijft derhalve binnen het door het BPA toegelaten gabariet.*

*Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende BPA:*

- *Artikelen 3.2.2 en 3.2.3 bepalen dat al de woningen van één huizenblok volmaakt aaneen sluiten wat betreft dakgoothoogte, dakhoogte en dakhelling; de bouwhoogte van één huizenblok moet doorlopend dezelfde zijn.*

- Voorliggende aanvraag sluit niet aan inzake dakhelling en nokhoogte. Voor wat betreft de kroonlijsthoogte kan uit de plannen niet eenduidig afgeleid worden of deze volmaakt aaneen sluiten.
- Artikel 3.3.1 stelt dat de kleurtoon van de voorgevel van de eerste opgerichte woning van een huizenblok voor de naastliggende woningen zal aanhouden worden.
  - o Als materiaal voor de nieuwbouw wordt gekozen voor een grijze gevelsteen daar waar de aanpalende woning een rode gevelsteen kent.
- Artikel 3.4 handelt over uitspringende delen van gevels en stelt dat uitsprongen van minder dan 0,10 m tot op 2,50 m hoogte (gemeten t.o.v. het voetpad) en van minder dan 0,60m daarboven zijn toegelaten.
  - o Er worden balkons voorzien die 60 cm uitspringen, doch slechts op 2,35 m boven de vloerpad en slechts op 2,45 m boven het voetpad.
- Artikel 3.5.1 legt op dat de dakvorm verplicht hellend is naar de niet gemeenschappelijke gevels, onder minimum 20° en maximum 55°. De hoogte tussen de kroonlijst en de daknok is beperkt tot maximaal 6 m.
  - o Aan deze voorwaarde is niet voldaan daar de linker zijgevel niet afhelt doch recht doorloopt als topgevel tot aan de nok.
- Artikel 3.5.1 stelt tevens dat dakconstructies worden gebouwd met een hoogte beperkt tot 2,50 m, gemeten in het gevelvlak.
  - o De hoogte van de dakconstructie gemeten in het gevelvlak is 2,82m.
- Artikel 5 handelt over de zone voor voortuintjes en bepaalt o.m. dat in deze strook slechts verharde toegangen van max. 3 m breed mogen aangelegd worden.
  - o Er wordt een in asfalt verharde oprit voorzien die ruimer is dan 3 m, namelijk tussen 3,5 m à 4 m. Conform het advies van de brandweer is een verharding van minimaal 4 m over de volledige lengte vereist.
- Artikel 6 gaat over de zone voor koeren en hovingen. Hierin wordt o.m. gesteld dat de verhardingen noodzakelijk voor private parkeerplaatsen en noodzakelijke toegangswegen aangelegd worden in waterdoorlaatbare materialen.
  - o Er wordt voorzien in 429 m<sup>2</sup> verharding in asfalt (niet waterdoorlatend) voor oprit en parking.
- Artikel 11 gaat over de zone voor bijgebouwen en stelt dat constructies in deze zone slechts een maximale hoogte mogen hebben van 3 m.
  - o De hoogte van de aanbouw bedraagt 3,10 m.
- Op het grafisch plan wordt de diepte van de zones weergegeven. Deze bedraagt maximaal 12 m voor de zone voor gesloten bebouwing en maximaal 11 m voor de zone voor bijgebouwen.
  - o Op het plat dak van de aanbouw wordt een, terras gecreëerd van 3 m diep ten behoeve van de appartementen op de 1<sup>ste</sup> verdieping, waardoor de bouwdiepte op de verdieping uitgebreid wordt tot 15 m, in plaats van de toegelaten 12 m diepe hoofdbouw.

Artikel.4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften én verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.



*De afwijkingen slaan op diverse elementen van het ontwerp en kunnen alle om volgende redenen als beperkt worden aanschouwd:*

- *wat de afwijking aangaande het niet aanéénsluiten van het huizenblok betreft, dient (via een door aanvrager aangeleverd verduidelijkend plan) vastgesteld dat er wordt aangesloten op een hoogte van 5,90m. Wat betreft kroonlijsthoogte voldoet het ontwerp aldus aan de voorschriften van het BPA.*
- *de afwijking op de gevelsteen kan als beperkt beschouwd worden, gelet op de aanwezigheid van meerdere precedentes in de onmiddellijke omgeving.*
- *de afwijking op de breedte van de verharde toegangsweg is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gezien dit geen ruimtelijke impact heeft op de omgeving, bovendien is een breedte van 4m vereist door brandweer.*
- *de hoogte van de aanbouw is 10cm te hoog, dit is minimaal en een gevolg van de steeds strenger wordende energie-eisen.*
- *de bouwdiepte op verdieping bedraagt meer dan 12m als gevolg van de voorziene terrassen, het betreft een beperkte afwijking aangezien er geen bouwvolume mee gepaard gaat.*

*De plannen werden tevens beperkt aangepast om te voldoen aan volgende voorschriften: verharding in waterdoorlatende materialen, uitbouw op 2,50m boven het voetpad, melkglas in zijraam, aanpassing van de dakconstructie.*

*Er dient dan ook geconcludeerd dat de voorgestelde afwijkingen voor vergunning in aanmerking komen.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 6 appartementen, in het centrum van Kruishoutem, waar meergezinswoningen principieel kunnen toegestaan worden gezien deze passend zijn binnen een verdichtingsbeleid. In de W. Churchillstraat werden recent reeds meergezinswoningen vergund en opgericht. Bovendien bevindt het eigendom zich langsheen een drukke invalsweg, waar verdichting zeker aanvaardbaar is.*

*De nieuwbouw wordt gerealiseerd met een gabariet van 2 bouwlagen onder hellend dak en integreert zich op die manier binnen de onmiddellijk bebouwde omgeving, welke gekenmerkt wordt door woningen in gesloten of halfopen configuratie opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder hellende bedaking. Verderop in de straat werd recent een meergezinswoning opgericht die gelijkaardig is van opbouw, zijnde bestaande uit 2 bouwlagen onder zadeldak met in het dak een woonlaag en met maximale dakuitbouwen op de voorgevel. Voorliggend ontwerp richt zich volledig naar dit recent opgerichte gebouw. De appartementen zijn ruim in vloeroppervlakte en beschikken allemaal over een buitenruimte of dakterras die onmiddellijk op de living aansluit, er bestaat geen discussie over dat alle appartementen over voldoende woonkwaliteit beschikken. In de tuinzone worden 9 parkeerplaatsen ingericht, zodat aan de norm van 1,5 parkeerplaats per appartement op eigen terrein wordt voldaan, hetgeen ruim voldoende is. In een latere fase wordt nog een afzonderlijke fietsenberging/berging opgericht, momenteel is plaats voorzien voor een eenvoudige fietsenstalling.*

*Door de verschillende adviesinstanties werd tenslotte een gunstig advies verstrekt.*

*Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat onderhavige aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, zodat vergunning kan worden verleend.*

## 2.6 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend conform de beperkt aangepaste en verduidelijkende plannen en onder volgende voorwaarden:*

- naleven advies brandweer Zone Vlaamse Ardennen van 30 oktober 2015;*
- het plaatsen van een windscherm in opake veiligheidsbeglazing met een minimale hoogte van 1,8 meter (ter hoogte van het terras op de (dak)verdieping, kant van de doorrit);*
- er dient gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van de verharde oppervlaktes om te voldoen aan de watertoets;*
- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dient te worden nageleefd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Het verzoek tot tussenkomst wordt door de tussenkomende partijen tijdig ingediend en het rechtens vereiste rolrecht wordt ook namens de vier tussenkomende partijen tijdig betaald.

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De eerste tot en met vierde tussenkomende partij stellen dat zij als geadresseerde van de bestreden beslissing (en dus als titularis van de stedenbouwkundige vergunning) een belang hebben bij de oplossing van de zaak. De vernietiging van hun stedenbouwkundige vergunning zal leiden tot een persoonlijk, rechtstreeks, zeker en wettig materieel nadeel. Zij stellen een actueel materieel en moreel belang te hebben.

2.

De verzoekende partij stelt dat de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij onontvankelijk is, aangezien niet blijkt dat de burgerlijke maatschap met rechtspersoonlijkheid is bekleed, en het noodzakelijke ondernemingsnummer niet wordt vermeld.

Voor de tweede, derde en vierde tussenkomende partij stelt de verzoekende partij dat zij niet aanduiden op welke wijze zij van een rechtstreeks, persoonlijk en individueel belang getuigen. Zij tonen ook niet concreet aan deelgenoot te zijn van eerste tussenkomende partij, en de vraag kan

worden gesteld of de tussenkomst van een deelgenoot van een maatschap die niet op ontvankelijke wijze in de procedure tussenkomt, niet hetzelfde lot volgt.

3.

De eerste tot en met vierde tussenkomende partij antwoorden in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat zij allen werden toegelaten om in de debatten van de procedure tussen te komen met de beschikking van de Raad van 22 november 2016 en uitgenodigd werden het rolrecht te betalen, wat zij gedaan hebben.

Bovendien stellen zij dat de vergunning door de eerste tussenkomende partij werd aangevraagd en aan haar werd verleend. Zij lichten toe dat de eerste tussenkomende partij voldoende geïdentificeerd is met haar adres, gelet op de huidige regelgeving.

Voor de duidelijkheid wijzen zij er op dat de burgerlijke maatschap een vennootschap is zonder rechtspersoonlijkheid. De tweede tot en met de vierde tussenkomende partij hebben zich per overeenkomst verbonden om iets in gemeenschap te brengen met als doel hen een (on)rechtstreeks vermogensvoordeel te bezorgen.

Tot slot voeren de tussenkomende partijen aan dat het opvallend is dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting voor de verwerende partij geen bezwaar maakte tegen de aanwezigheid van tweede en derde tussenkomende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot tussenkomst heeft steeds een voorlopig karakter.

2.

In hun verzoek tot tussenkomst stellen de eerste tot en met vierde tussenkomende partij de geadresseerden van de bestreden beslissing, en aldus de titularissen van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, te zijn, wat hun evident het rechtens vereiste belang om in voorliggende procedure te kunnen tussenkomen, verstrekt.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning door de verwerende partij aan de burgerlijke maatschap BEGIMA (eerste tussenkomende partij) werd verleend.

Uit het aanvraagdossier gevoegd in het bij de Raad neergelegde administratief dossier blijkt dat de aanvraag voor voorliggend project uitgaat van de heer Fabian Beirlaen (tweede tussenkomende partij) in naam en voor rekening van BEGIMA, een burgerlijke maatschap zonder rechtspersoonlijkheid.

De Raad treedt de verzoekende partij bij en oordeelt dat een burgerlijke maatschap geen rechtspersoonlijkheid heeft en om die reden niet op ontvankelijke wijze in een hangende vernietigingsprocedure bij de Raad kan tussenkomen.

De exceptie van de verzoekende partij is gegrond.

3.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een verzoek tot tussenkomst, en meer in het bijzonder wat betreft het belang van de partijen, betreft de openbare orde en behoort ambtshalve de Raad toe.

Voor zover de derde en vierde tussenkomende partij in het verzoek tot tussenkomst aangeven titularis van de voorliggende stedenbouwkundige vergunning te zijn, dient de Raad op basis van de stukken in het dossier noodzakelijk vast te stellen dat het de tweede tussenkomende partij, de heer Fabian Beirlaen, is die in deze dient beschouwd te worden als de aanvrager van de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Het loutere feit dat de tweede, derde en vierde tussenkomende partij deelgenoten zijn van de burgerlijke maatschap met de bedoeling een onverdeeldheid tot stand te brengen, brengt niet automatisch mee dat zij allen als juridische aanvrager kunnen worden beschouwd. Uit het aanvraagdossier blijkt dat enkel de tweede tussenkomende partij de aanvraag effectief heeft ingediend.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde en vierde tussenkomende partij dient dan ook als onontvankelijk te worden aangemerkt, bij gebrek aan aanduiding van enig ander belang.

Het verzoek tot tussenkomst is in de aangegeven mate ontvankelijk.

4.

Waar hierna sprake is van de tussenkomende partij wordt de tweede tussenkomende partij bedoeld.

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

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij steunt haar belang als derde-belanghebbende op het gegeven dat zij eigenaar is van de woning rechts aanpalend aan het bouwperceel, alwaar zij tot voor kort woonde. Gelet op de zorgbehoefte van haar dochter, stelt de verzoekende partij tijdelijk bij haar dochter te verblijven. Als aanpalende eigenaar meent de verzoekende partij van rechtswege een afdoende persoonlijk en rechtstreeks belang te hebben om de bestreden beslissing aan te vechten.

Daarnaast wijst zij op de hinder die zij zal ondervinden ingevolge de uitvoering van de verleende stedenbouwkundige vergunning. Zij stelt concreet dat er vanuit de aanwezige leefruimtes (omwille van de vele ramen) in de zijgevel van het project een constant en rechtstreeks zicht zal zijn op haar de woning en haar perceel. Ook het geplande buitenterras op de eerste verdieping zal een constante inkijk veroorzaken bij de verzoekende partij, terwijl de diverse de terrassen de nodige

lawaaihinder met zich zullen meebrengen. Zij vreest voor een aantasting van de privacy en een vermindering van het rustig woongenot en de woonkwaliteit.

Zij wijst ook nog op de bijkomende geluidhinder en hinder van uitlaatgassen door de afrijdende wagens (gelet op de geplande 9 parkeerplaatsen).

Tot slot vreest zij voor een ernstige waardevermindering van haar eigendom.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij geen opmerkingen te hebben voor wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat het belang van de verzoekende partij niet zonder meer aanvaardbaar is.

Vooreerst merkt zij op dat de verzoekende partij het aanpalend perceel niet zelf meer bewoont. Zij wijst er ook op dat de bewering dat dit perceel de eigendom van de verzoekende partij zou zijn, niet (door stukken) wordt aangetoond.

Zelfs indien de verzoekende partij de eigenaar zou zijn, dan nog meent de tussenkomende partij, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad, dat het loutere eigenaarschap van de aanpalende woning niet volstaat om het vereiste belang te verschaffen.

Dit is volgens haar, in tegenstelling tot het (feitelijk verschillende) arrest waarnaar de verzoekende partij verwijst, vaststaande rechtspraak van de Raad. Als niet-bewoner heeft verzoekende partij geen persoonlijk belang bij het vernietigingsberoep.

De tussenkomende partij voert verder aan dat verzoekende partij bovendien het bestaan van hinder of nadelen onvoldoende waarschijnlijk, minstens onvoldoende concreet maakt.

Zij meent dat de verzoekende partij niet kan volstaan met de loutere opgave van niet geconcretiseerde hinder en/of nadelen, te meer nu de bestreden beslissing aan de tussenkomende partij heel wat voorwaarden en een gewijzigd/verduidelijkend plan heeft opgelegd, enkel om tegemoet te komen aan de reeds eerder door de verzoekende partij geclaimde hinder en nadelen in de administratieve beroepsprocedure. De verzoekende partij kan volgens de tussenkomende partij daarom niet meer diezelfde hinder en nadelen invoeren.

Ter illustratie wijst tussenkomende partij op de vermeende verminderde woonkwaliteit en negatieve visuele impact, dewelke niet geconcretiseerd worden.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij zich wel degelijk kon beroepen op het in haar verzoekschrift aangehaalde arrest, en dat het huidige project zelfs het dubbele is qua volume en dimensies in vergelijking met het arrest van 4 november 2014.

Zij stelt in dit verband dat het feit dat het project niet wordt aangebouwd aan haar woning, niet verhindert dat het project op haar eigendom zal inwerken.

Zij verduidelijkt dat de woning slechts tijdelijk leegstaat, gelet op de verzorgingstaak voor haar dochter, bij wie tijdelijk wordt ingewoond. Ten bewijze van de eigendom voegt zij recente aanslagen van de onroerende voorheffing.

Voor wat betreft de voorziene hinder en nadelen stelt verzoekende partij dat zij deze wel degelijk heeft geduid in haar verzoekschrift en dat niet kan worden vereist dat het bestaan ervan absoluut zeker is en dat ook onrechtstreekse hinder kan volstaan. Zij herhaalt haar eerdere uiteenzetting en voegt ook een foto toe waaruit blijkt dat door de zijramen van de eerste en tweede verdieping van het geplande project wel degelijk een voortdurend zicht op haar leefruimtes en tuin zal zijn. Zij stelt nog dat de betreffende appartementen waarnaar door de tussenkomende partij wordt verwezen, niet vergelijkbaar zijn, daar deze wel ontworpen zijn met respect voor de naburen en de onmiddellijke omgeving.

Tot slot betwist verzoekende partij de stelling van de tussenkomende partij dat met de opgelegde voorwaarden de hinder en nadelen worden verholpen. Zij stelt dat dit hoogstens het voorgelegde ontwerp kan bijsturen, maar in ruim onvoldoende mate om ten overstaan van de naburen ieder nadeel op te kunnen heffen.

Zij besluit dat het mogelijk bestaan van de hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk werden gemaakt in het verzoekschrift, en dat zij de omvang ervan voldoende heeft omschreven, zodat minstens onrechtstreeks het oorzakelijk verband blijkt tussen de realisatie van de bestreden beslissing en de hinder en nadelen voor haar eigendom.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting antwoordt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij ten onrechte blijft verwijzen naar het betreffende arrest van 2014, dat een alleenstaand arrest is en strijdt met de vaste rechtspraak van de Raad, zonder daarbij haar argumenten te weerleggen.

Bovendien bevestigt het feit dat de woning tijdelijk leegstaat dat de verzoekende partij geen voortdurend en ononderbroken belang heeft.

Zij stelt verder dat, ondanks de in de wederantwoordnota bijkomend gevoegde foto's, dat er nog steeds geen concreet bewijs is van (zelfs onrechtstreekse) hinder en/of nadelen, ondanks de opgelegde voorwaarden.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de analogie met het vergunde nieuwbouwproject verderop in de straat, te weerleggen. De foto die zij in dat verband voegde in haar wederantwoordnota zou misleidend zijn. Het vergunde nieuwbouwproject verderop is wel degelijk vergelijkbaar qua gabariet en impact.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen 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 vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

De verzoekende partij moet bovendien gedurende de ganse procedure doen blijken van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang.

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, verschaft de verzoekende partij geen belang bij de procedure.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Aan de hand van de medegedeelde stukken stelt de Raad vast dat de verzoekende partij, hoewel zij haar woning in de Winston Churchillstraat 50 (tijdelijk) niet bewoont en zij elders woont, zij tot op heden nog steeds eigenaar is van de aan de bouwplaats palende woning.

In zover de verzoekende partij (al dan niet voorlopig) elders woont, kan zij haar belang niet steunen op het verlies aan privacy, lawaaihinder, hinder van uitlaatgassen,... zoals omschreven in het inleidende verzoekschrift. De verzoekende partij betwist immers niet dat zij momenteel niet het genot heeft van haar eigendom, meer zelfs zij bevestigt dat de woning tijdelijk leeg staat.

3.

Het volstaat evenwel dat een verzoekende partij op onrechtstreekse wijze hinder of nadelen kan ondergaan. Als eigenaar van haar woning heeft zij wel degelijk belang om een wettigheidstoetsing van de bestreden beslissing uit te lokken, een belang dat volgens de navolgende bespreking van de middelen onder meer toegespitst is op de eerbiediging van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg. Dat plan wordt principieel verondersteld een weergave te zijn van een goede ruimtelijke ordening, in het algemeen belang en bij uitbreiding, vanuit het oogpunt van het minimaliseren van eventuele stedenbouwkundige hinder, evenzeer in het belang van iedere huidige of toekomstige bewoner in de onmiddellijke omgeving. In die zin kan de verzoekende partij als eigenaar haar belang ook koppelen aan een eventuele waardevermindering van haar woning gelet op eventuele hinder die zijzelf in de toekomst of andere toekomstige bewoners daarvan kunnen ondervinden.

De verzoekende partij maakt dan ook afdoende aannemelijk dat haar woning als gevolg van de bestreden beslissing in waarde kan verminderen, wat minstens als een risico op onrechtstreekse hinder of nadelen in aanmerking genomen moet worden.

De exceptie wordt verworpen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, §1,1° en artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de toegestane afwijkingen op het BPA 'Markt en Omgeving: tweede herziening', goedgekeurd op 20 januari 2006 (hierna: het BPA) geen beperkte afwijkingen zijn in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verzoekende partij somt vooreerst de bepalingen van het BPA op waarvan door de bestreden beslissing wordt afgeweken, wat zij reeds signaleerde in haar bezwaar- en beroepsschrift:

- Er wordt afgeweken van artikel 3.2.2,2° dat stelt dat al de woningen van één huizenblok volmaakt aaneen sluiten wat betreft dakgoothoogte, dakhoogte en dakhelling, gezien het project niet aansluit op de aanpalende woning inzake dakhelling en nokhoogte en het in totale disproportie is met beide naastgelegen woningen;
- Er wordt afgeweken van artikel 3.2.1 dat stelt dat het toegelaten is om maximaal 2 bouwlagen en een dak te voorzien en van artikel 3.5.1, tweede lid dat stelt dat een dakverdieping mag worden omgebouwd tot woongelegenheid onder bepaalde voorwaarden, gezien het ontwerp voorziet in drie volwaardige bouw- en woonlagen met uitgewerkte dakverdieping en de duplexen een hoogte van 2,82 meter hebben;
- Er wordt afgeweken van artikel 11 dat stelt dat in de zone voor bijgebouwen, deze constructies een maximale hoogte van 3 meter kunnen bereiken, gezien het voorziene bijgebouw een hoogte van 3,10 meter heeft en daarbovenop nog een houten terras wordt voorzien met balustrade en een tussenschot. Het kan, gelet op de geest en de doelstellingen van dit artikel niet de bedoeling zijn dat bovenop het dak nog een bijkomende woon-en leefactiviteit wordt ingericht;



- Er wordt afgeweken van artikel 3.5.1, eerste lid, dat stelt dat de dakvorm verplichtend hellend is naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder minimum 20° en maximum 55°, gezien de zijgevel ontworpen is als topgevel tot in de nok, zonder hellend dak, teneinde drie volwaardige bouwlagen en een dakverdieping te kunnen onderbrengen.

De verzoekende partij voert aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verzoekende partij op dit vlak is gevolgd, en gesteld heeft dat de door de aanvrager voorgestelde afwijkingen niet voor vergunning in aanmerking komen.

Zij licht verder toe dat op dit standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing niet of slechts beperkt wordt ingegaan, en dit wat betreft het aantal aanwezige bouwlagen, de dakvorm en het terras op het plat dak. Zonder enige pertinente motivering wordt gesteld dat het om beperkte afwijkingen zou gaan.

De verzoekende partij meent dat de afwijkingen geenszins beperkt zijn, waardoor de bestreden beslissing in strijd is met de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid en 4.4.1, §1 VCRO. Zij verwijst daarbij naar de inhoud van deze artikelen en naar de memorie van toelichting.

Zij beklemtoont daarbij vooreerst dat het vergunde ontwerp voorziet in drie bouwlagen met daar bovenop nog een dakverdieping, zoals ook werd bevestigd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij verwijst in dat verband naar de plannen (het aanzicht van de voorgevel, de doorsnede van het ontwerp waarbij zij meent dat door de ruime uitbouw aan voor- en achtergevel er een visueel derde bouwlaag wordt gecreëerd) en de rechtspraak van de Raad van State en de Raad. Deze argumentatie werd geenszins op volwaardige wijze weerlegd.

Ten tweede wordt er volgens haar bovenop de bouwdiepte van 12 meter voor de verdiepingen, een terras van drie meter diepte voorzien boven het gelijkvloers, waarover de Raad, in een wat de verzoekende partij aanziet als een gelijkaardig geval, heeft geoordeeld dat dit niet te beschouwen was als een beperkte afwijking.

Ten derde is de voorziene topgevel, die niet afhelt naar de niet-gemeenschappelijke zijmuur om zo vier woonlagen te kunnen bekomen, niet beperkt en geheel in strijd met de geest en het opzet van het BPA.

De verzoekende partij besluit dat de voorliggende aanvraag aldus had moeten worden geweigerd, en dat de bestreden beslissing dan ook geenszins door pertinente motieven geschraagd is, noch werd het zorgvuldigheidsbeginsel in acht genomen.

Zij stelt tot slot dat het feit dat andere meergezinswoningen in de buurt mogelijks ook afwijken van de voorschriften van het BPA, geenszins betekent dat de afwijkingen in onderhavig geval moeten worden goedgekeurd.

## 1.2

In een tweede middelonderdeel beroept verzoekende partij zich op een schending van de motiveringsplicht in het licht van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

De verzoekende partij voert als motiveringsgebrek aan dat, hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk vooropstelt dat de doorgevoerde afwijkingen niet

verenigbaar zijn met de opzet en de geest van het BPA, de verwerende partij geenszins motiveert dat deze vaststelling onjuist zou zijn. Bovendien verwijst deze in haar motivering in geen enkel opzicht naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij is van oordeel dat er sprake is van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling door niet op afdoende wijze de andersluidende zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat het niet is omdat er verschillende afwijkingen op de BPA-voorschriften worden toegestaan, dat er sowieso sprake is van niet-beperkte afwijkingen. Bepalend hierbij is volgens haar dat elke afwijking op zich, en het geheel van de afwijkingen, geen groot ruimtelijk verschil maken ten opzichte van de BPA-voorschriften.

In de motivering van de bestreden beslissing is volgens de verwerende partij duidelijk terug te vinden dat zij elk van deze afwijkingen als beperkt en daarom aanvaardbaar beoordeelt. Het geheel van deze beperkte afwijkingen zorgt niet voor een bebouwing die wezenlijk afwijkt van de geldende BPA-voorschriften. Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen waren van mening dat deze afwijkingen beperkt zijn.

2.2

Op het tweede middelonderdeel antwoordt zij dat, anders dan verzoekende partij beweert, zij een gemotiveerde overweging voorziet op elk punt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag behandelt, waarbij het niet vereist is dat zij het verslag letterlijk citeert. Om te voldoen aan de motiveringsplicht volstaat het volgens haar dat zij de draagkrachtige motieven aangeeft die haar tot de beslissing hebben bewogen, wat gebeurd is.

Het feit dat dit oordeel afwijkt van de mening van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verzoekende partij, maakt de bestreden beslissing niet onwettig.

3.

3.1

Wat betreft het eerste middelonderdeel antwoordt de tussenkomende partij vooreerst dat een zogenaamde “veelheid” aan toegelaten afwijkingen perfect vergunbaar is, indien elke afwijking afzonderlijk als beperkt kan worden beschouwd. Zij merkt bovendien op dat de verzoekende partij alvast géén schending inroept van artikel 4.4.1, §1, tweede lid, 3° VCRO met betrekking tot de niet toegelaten afwijkingen op onder meer bestemming en aantal bouwlagen.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat de opgeworpen schendingen van artikel 4.4.1, §1 VCRO onjuist zijn en in de bestreden beslissing gemotiveerd werden weerlegd. Zij licht dit verder toe.

Voor wat betreft de voorschriften van artikel 3.2.1 en 3.5.1, tweede lid BPA inzake het maximaal aantal bouwlagen en de mogelijkheid tot het ombouwen van een dakverdieping, stelt zij – samengevat - dat:

- de verzoekende partij geen schending inroept van artikel 4.4.1, §1, tweede lid, 3° VCRO met betrekking tot het aantal bouwlagen;

- het project twee bouwlagen en een dakverdieping bevat zonder meer en daarmee volledig binnen het toegelaten maximale gabariet valt;
- het concept van een meergezinswoning met al dan niet duplexen principieel vergunbaar is onder het BPA;
- het BPA twee volwaardige bouwlagen met een bijkomende woonlaag in het dakgedeelte toelaat;
- de mogelijkheid om een bijkomende woongelegenheden te creëren in het dak zelfs letterlijk vermeld staat in artikel 3.5.1, tweede lid BPA;
- de door verzoekende partij aangehaalde rechtspraak irrelevant is;
- het project voldoet aan de voorwaarden van artikel 3.5.1, tweede lid BPA gelet op het beperkt aangepast plan met betrekking tot de hoogte van de dakconstructie;
- er in de omgeving soortgelijke situaties (twee bouwlagen met uitgewerkt dak) voorkomen.

Met betrekking tot de voorschriften van artikel 3.2.2 en 3.2.3 BPA inzake de aaneensluiting van woningen van één huizenblok stelt zij samengevat dat:

- de verzoekende partij bij dit middelonderdeel geen belang heeft, gezien de aaneensluiting enkel de rechts aanpalende woning nr. 46 betreft, en niet de woning van verzoekende partij, gezien de halfopen nieuwbouw er niet bouwfysisch aan aansluit;
- er na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een verduidelikend plan werd overgemaakt waaruit de bestreden beslissing afleidt dat er wordt aangesloten op een (kroonlijst)hoogte van 5,90 meter (kroonlijsthoogte aanpalende woning bedraagt 6 meter), waardoor het voldoet aan de voorschriften van het BPA;
- de dakhelling en nokhoogte binnen het door het BPA maximaal gestelde gabariet blijft;
- in de bestreden beslissing deze dakhelling en nokhoogte als beperkt afwijkend ten opzichte van het gabariet van de rechts aanpalende woning werd beoordeeld.

Ook werpt zij op dat de afwijking op artikel 11 BPA – dat stelt dat bijgebouwen slechts een maximale hoogte mogen hebben van 3 meter – slechts 2 centimeter bedraagt, gelet op het verduidelikend detailplan, en meent zij dat de door de verzoekende partij ingeroepen bijkomende overschrijding door een balustrade en tussenschot, geen bijkomend bouwvolume met zich meebrengt en in elk geval deel uitmaakt van het vergunde terras.

Verder stelt de tussenkomende partij met betrekking tot het voorschrift uit artikel 3.5.1 BPA inzake de verplicht hellende dakvorm, dat zij daaromtrent in haar replieknota had geargumenteed dat eenzelfde afwijking (afgeknotte topgevel zonder afhellend dakvlak) werd vergund voor wat betreft de meergezinswoning die op 50 meter (en evenzeer volledig in BPA-plangebied) van de projectsite vandaan ligt, gezien toen geoordeeld werd dat dit het bestaande straatbeeld niet ingrijpend wijzigt, aldus de geest en opzet van het BPA respecterend. Zij verwijst tevens naar het feit dat zij met een beperkt aangepast plan de raamopeningen van de slaapkamers in de linker topgevel met melkglas heeft voorzien en dat deze beperkt zijn in de omvang. Zij vervolgt dat beide zaken beoordeeld en gemotiveerd vergund werden, op grond van de replieknota en de bijlagen, dewelke integrerend deel uitmaken van het administratieve dossier.

Tot slot voert zij aan dat de afwijking op de maximale bouwdiepte op de verdieping overeenkomstig het grafisch plan van het BPA, een beperkte afwijking is, gezien een buitenterras niet analoog is aan een bijkomend dieper bouwvolume, waarbij de bestreden beslissing dit gemotiveerd standpunt

overnam. Het arrest van de Raad waarnaar de verzoekende partij in dit verband verwijst heeft volgens haar geen werking *erga omnes*, en de analogie met deze zaak wordt niet uiteengezet en het is niet duidelijk of het al dan niet gecasseerd is. Zij stelt nog dat de Raad geen abstracte grens voorop kan stellen als aanvaardbare afwijking op een specifiek gestelde maximale bouwdieptegrens, maar dat de Raad een afwijkende bouwdieptegrens enkel op wettigheid mag toetsen, rekening houdend met de concrete bouwgegevens en specifiek kenmerkende eigenschappen van de onmiddellijke omgeving.

Gelet op deze specifiek kenmerkende eigenschappen die in de bestreden beslissing worden bevestigd (onder meer het feit dat het terras geen bijkomend bouwvolume creëert en dat de impact van dat terras zeer beperkt is voor de onmiddellijke omgeving, gelet op de vergunningsvoorwaarde van het oprichten van een scherm), kon volgens de tussenkomende partij de bestreden beslissing wettig tot een beperkte afwijking inzake de bouwdiepte komen. Deze afwijkende bouwdiepte betreft bovendien enkel de twee appartementen op de eerste verdieping.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de andere beperkte afwijkingen, zoals het gevelmateriaal, gemotiveerd vergund werden en niet het voorwerp uitmaken van de vernietigingsprocedure.

### 3.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing alle door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangevoerde afwijkingen op het BPA letterlijk weergeeft op pagina 9-10, waarna de verwerende partij naar artikel 4.4.1, §1 VCRO en de (theoretische) mogelijkheid verwijst om beperkte afwijkingen te vergunnen, om dan per vastgestelde BPA-afwijking te stellen waarom de afwijking als beperkt is te kwalificeren, en aldus vergunbaar is.

De tussenkomende partij licht verder toe dat de bestreden beslissing op de eerste pagina verwijst naar de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting, wat ook slaat op de door haarzelf ingediende replieknota met aangepaste/verduidelijkende plannen.

Zij is van oordeel dat de verwerende partij, in het kader van de (materiële) motiveringsplicht niet verplicht is om alle argumenten uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar puntsgewijs te weerleggen, in de mate uit het geheel van het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feiten, zij deze correct heeft beoordeeld en in alle redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

### 4.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat de tussenkomende partij niet kan worden gevolgd in de stelling dat zij geen schending zou hebben ingeroepen van artikel 4.4.1, § 1, tweede lid, 3° VCRO met betrekking tot het aantal bouwlagen. Zij heeft immers de uitdrukkelijk de schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO ingeroepen en dit ook volledig geciteerd, met inbegrip van 3°. Zij licht ook toe dat het aspect van het aantal bouwlagen in haar verzoekschrift ook werd uitgewerkt, waarbij zij de focus legde op drie afwijkingen op de geldende BPA-voorschriften.

Voor wat betreft de afwijking op het aantal bouwlagen meent zij dat de verwijzing van de tussenkomende partij naar de appartementen een 50-tal meter verder die op gelijke wijze van het voorgeschreven aantal bouwlagen zouden afwijken, niet opgaat. Het is immers niet omdat deze woongelegenheden zouden vergund zijn in strijd met artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat het ontwerp van tussenkomende partij ook recht zou hebben op een dergelijke schending. De verzoekende partij stelt tevens dat de door haar aangehaalde rechtspraak ter zake wel degelijk relevant is, en dat er

meerdere malen is uitgesproken dat een woonlaag met een bouwlaag dient te worden gelijkgesteld (terwijl vanzelfsprekend niet iedere bouwlaag een woonlaag uitmaakt, wat in de door de tussenkomende partij geciteerde uitspraak van de Raad van 3 september 2013 werd bevestigd).

Wat betreft de gehanteerde bouwdiepte stelt de verzoekende partij dat in voorliggend geval sprake is van een identieke, dan wel minstens vergelijkbare situatie als in het arrest van de Raad van 16 april 2013, en er geenszins kan worden gesteld dat de Raad met dit arrest haar bevoegdheid zou zijn te buiten gegaan door een abstracte bouwdieptegrens als aanvaardbaar voorop te stellen. Zij merkt in dat verband op dat de tussenkomende partij geen rechtspraak inroept welke haar eigen visie onderschrijft.

De bewering dat de impact van het voorziene terras zeer beperkt zou zijn voor de onmiddellijke omgeving, bestempelt de verzoekende partij als een gratuite bewering van de tussenkomende partij, aangezien het wel degelijk steeds voor (in)directe inkijk bij de naburen zorgt, alsook voor het nodige lawaai.

Met betrekking tot de gehanteerde dakvorm wordt niets wezenlijks toegevoegd, en ook voor de overige vastgestelde afwijkingen verwijst de verzoekende partij naar haar verzoekschrift.

5.

De tussenkomende partij voegt hieraan niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het aangevraagde project bestaat in de oprichting van een meergezinswoning met zes appartementen, als half open bebouwing, aansluitend aan de woning in de Winston Churchillstraat 46.

De eigendom van de verzoekende partij bevindt zich links van het geplande project en is tevens een half open bebouwing.

Het project bevindt zich volgens het toepasselijke BPA achtereenvolgens in een zone voor gesloten bebouwing (eerste 12 meter vanaf de straat – artikel 2 BPA), vervolgens in een zone voor bijgebouwen (11 meter – artikel 11 BPA) en daarachter een zone voor koeren en hovingen (artikel 6 BPA).

2.

In haar eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat de toegestane afwijkingen op het BPA onmogelijk als beperkte afwijkingen kunnen worden aanzien, daar zij niet kunnen worden geacht in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA en geenszins als 'beperkt' kunnen worden aanzien. In een tweede onderdeel stelt zij in essentie dat de aanvraag om voorgaande reden kennelijk onredelijk en onzorgvuldig werd beoordeeld, en met miskennis van de verstrengde motiveringsplicht, gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het (andersluidend)verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de verwerende partij niet om het

advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen, noch om dit verslag letterlijk in de bestreden beslissing te citeren.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend over relevante aspecten van de aanvraag, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in de beroepsgrievens of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

4.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde dan overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 136, nrs. 430 en 431) blijkt dat het “beperkte karakter” van afwijkingen afgemeten moet worden aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en dat er geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens van het plan. De bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden op zich beschouwd als essentiële gegevens, maar deze opsomming wordt niet als limitatief beschouwd. Ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten, waarbij ervan wordt uitgegaan dat ze afbreuk doen aan de algemene strekking van het plan (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nrs. 430 en 431).

5.

Het wordt niet betwist dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘*Markt en omgeving – tweede herziening*’ op de aanvraag moeten worden toegepast. Het wordt evenmin betwist dat de aanvraag gelegen is een zone voor gesloten woningbouw (eerste 12 meter), gevolgd door een

zone voor bijgebouwen (volgende 11 meter), met daarachter een zone voor koeren en hovingen. Het BPA voorziet dat in de zone voor gesloten bebouwing ook half open bebouwing mogelijk is, wat hier het geval is, en dan zijn verder de bepalingen van artikel 3 van het BPA *'Zone voor half-open bebouwing'* van toepassing.

Het staat ook vast dat de verwerende partij de aanvraag heeft ingewilligd, door afwijkingen toe te staan op de voorschriften van het toepasselijke BPA.

De verzoekende partij somt alle door haar vastgestelde afwijkingen op en gaat daarna dieper in op de verleende afwijkingen waarvan zij het beperkt karakter betwist.

## 5.1

### 5.1.1

Artikel 3.2.1 van het BPA stelt dat *"het maximaal toegelaten aantal bouwlagen (...) op het bestemmingsplan aangegeven is"*.

Op dit bestemmingsplan wordt in de legende aangegeven dat het maximaal toegelaten aantal bouwlagen wordt weergegeven met een cijfer, waarbij dat cijfer verduidelijkt hoeveel bouwlagen + dak er worden toegelaten ("1 = 1 bouwlaag + dak"). Voor het projectgebied geldt dat "2 = 2 bouwlagen + dak" wordt toegestaan.

In artikel 3.5.1 BPA wordt daarnaast bepaald dat *"het toegelaten is een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid met die verstande dat voldaan wordt aan volgende voorwaarden: 1) de gezamenlijke breedte van alle constructies in het dak worden beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte 2) de afstand tussen een constructie en een zijgevel is minstens 0,60 meter 3) deze dakconstructies worden gebouwd met een hoogte beperkt tot 2,50 meter, gemeten in het gevelvlak"*.

De bestreden beslissing overweegt dat *"het ontwerp voorziet in een gebouw van 2 bouwlagen met zadeldak, waardoor het binnen het door het BPA toegelaten gabariet blijft"*.

De verzoekende partij stelt evenwel dat het ontwerp in 3 volwaardige bouwlagen voorziet met daar bovenop nog een dakverdieping. Dit is tevens de mening van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

### 5.1.2

In het BPA wordt het begrip "bouwlaag" niet uitdrukkelijk gedefinieerd. Evenwel, ter indicatie van de invulling van die term, vindt men een relevante toelichting terug in artikel 3.5.1 van het BPA.

Artikel 3.5.1 van het BPA voorziet de mogelijkheid om "een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid (mits voorwaarden)". De vermelding van deze mogelijkheid staat onder de voorschriften met betrekking tot het dak ("titel 3.5. Dak") terwijl het aantal bouwlagen vermeld wordt onder „bouwwerken” ("titel 3.2 Bouwwerken" met verwijzing naar het bestemmingsplan). Uit het gedifferentieerd vermelden van de mogelijkheid om een woongelegenheid te voorzien in een dakverdieping, blijkt op zich dat de lagen onder dak niet moet meegeteld worden in de (bovengrondse) bouwlagen. Ten overvloede wijst de Raad ook nog op het voorschrift van artikel 3.2.3 BPA hetwelk bepaalt dat de maximum bouwhoogte (gemeten vanaf het maaiveld tot onderkant kroonlijst) 6 meter is. Gelet op de vaststelling dat het toepasselijke BPA de hoogte van gebouwen beperkt door én het aantal bouwlagen te vermelden én de hoogte numeriek uit te

drukken en enerzijds de hoogte omschreven wordt als “gemeten van het maaiveld tot onderkant kroonlijst”, dient ook de bepaling inzake het aantal bouwlagen volgens die omschrijving te worden opgevat, waarbij het dan gaat om de lagen in het ‘gebouw’, gemeten tussen het maaiveld en de onderkant van de kroonlijst.

Nazicht van het administratief dossier leert dat het ontwerp twee bouwlagen (vanaf het maaiveld tot) onder de kroonlijst telt, en daarnaast nog een dakverdieping, die werd ingericht als een woongelegenheid in de vorm van een duplex. Het voorschrift van artikel 3.5.1 van het BPA sluit geenszins uit dat deze bijkomende woongelegenheid de vorm van een duplex zou aannemen. De verwerende partij vermocht dan ook te oordelen dat aan het voorschrift “2 bouwlagen+ dak” voldaan is.

#### 5.1.3

De verzoekende partij toont in dat verband niet aan dat er aan de voorwaarden voor het ombouwen van de dakverdieping uit artikel 3.5.1 BPA niet werd voldaan. De bewering dat het ontwerp voor de dakconstructie een hoogte van 2,82 meter in het gevelvlak zou voorzien, is immers gesteund op verkeerde feitelijke gegevens. Uit de aangepaste plannen blijkt integendeel dat de hoogte werd verlaagd teneinde aan de hoogtenorm te voldoen.

Het aangevraagde project is op het vlak van het aantal bouwlagen dan ook in overeenstemming met het toepasselijke BPA. Van enige schending van de artikelen 4.3.1, §1,1° en 4.4.1 VCRO, zoals voorgehouden door verzoekende partij, is dan ook geen sprake.

De hoger geciteerde motivering in de bestreden beslissing die verwijst naar het “toegestane gabariet van het BPA” (en dus naar voormelde voorschriften inzake bouwlagen en bouwhoogte) is, hoewel kort en het tot de aanbeveling strekt hier een iets uitgebreider motivering te voorzien, wel degelijk afdoende en pertinent. Het is gesteund op correcte feitelijke gegevens, waarbij het andersluidende standpunt van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voldoende werd onderzocht en weerlegd. De zorgvuldigheidsplicht, noch de formele en materiële motiveringsplicht, werden geschonden.

#### 5.1.4

In het verlengde van wat voorafgaat, wenst de Raad er nog op te wijzen dat de redenering van verzoekende partij als zou een bouwlaag steeds gelijk te schakelen zijn met een woonlaag, ongeacht het toepasselijke stedenbouwkundige voorschrift dat in een beperking inzake het aantal bouwlagen (of woonlagen) voorziet en de daarin aangewende definiëring of omschrijvingen, niet kan overtuigen.

Het enkele gegeven dat bepaalde rechtspraak, in vergunningsdossiers met een andere insteek een woonlaag omschrijft als ‘elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning’ doet daar geen afbreuk aan. Het komt de Raad passender voor om, in voorkomend geval gelet op de discussie omtrent de invulling van de begrippen ‘woonlaag’ en ‘bouwlaag’, een ‘woonlaag’ meer algemeen te omschrijven is als iedere laag in een gebouw welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Een woonlaag hoeft daarbij niet noodzakelijkerwijze samen te vallen met een bouwlaag.

#### 5.2

Artikel 3.2.1 BPA bepaalt tevens dat “de maximale bouwdiepte op het bestemmingsplan is aangegeven”.



Uit dit plan blijkt dat de bouwdiepte maximaal 12 meter bedraagt voor de zone voor half-open bebouwing en maximaal 11 meter voor de zone voor bijgebouwen.

Het wordt door partijen niet betwist dat de vergunde situatie, waarbij de bouwdiepte op de verdieping wordt uitgebreid tot 15 meter (door creatie van een terras van 3 meter op het plat dak van de aanbouw ten behoeve van de appartementen van de eerste verdieping), een afwijking betreft op het BPA.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing evenwel dat het gaat om een *“beperkte afwijking, daar er geen bouwvolume mee gepaard gaat”*.

Zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht overweegt, is de omstandigheid dat een dakterras geen volwaardig bouwvolume heeft, en dat het minder intensief zal gebruikt worden, niet relevant/ pertinent, gelet op de ruime overschrijding van de toegelaten bouwdiepte.

Bovendien verduidelijkt de verwerende partij geenszins dat het niet zou gaan om een niet-essentieel gegeven dat in overeenstemming is met de algemene strekking van het BPA.

Op basis van de bestreden beslissing wordt aldus niet afdoende concreet, pertinent en overtuigend gemotiveerd dat deze ruime afwijking in voorliggende geval als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO voor vergunning in aanmerking komt.

Het voorgaande betekent niet dat terrassen die de voorgeschreven bouwdiepte overschrijden nooit kunnen worden toegestaan. De Raad kan in dit geval enkel vaststellen dat de motivering waarom een afwijking van 3 meter op een maximale toegestane bouwdiepte van 12 m een ‘beperkte’ afwijking zou zijn, kennelijk niet redelijk is.

Nochtans mocht van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van dit aspect, gelet op het andersluidend oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat daaraan is voldaan, gelet op het feit dat de verwerende partij zich louter beroept op het argument (“er wordt geen bijkomend bouwvolume gecreëerd”) waarvan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar net stelde dat dit geen pertinent gegeven betreft, en zij aldus het verslag ongemotiveerd tegensprekt.

### 5.3

Artikel 3.2.2 en 3.2.3 BPA bepalen dat al de woningen van één huizenblok volmaakt aaneen moeten sluiten wat betreft dakgoothoogte, dakhoogte en dakhelling, alsook dat de bouwhoogte van één huizenblok doorlopend dezelfde moet zijn.

#### 5.3.1

De tussenkomende partij stelt in dit verband ten onrechte dat verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middelonderdeel, gelet op het feit dat de woning van de verzoekende partij fysiek niet aansluit bij het project.

Door partijen wordt immers niet betwist dat, hoewel het projectperceel zich bevindt in de zone voor gesloten bebouwing, hierop de voorschriften van de zone voor half-open bebouwing van toepassing zijn, gelet op het half-open karakter van de geplande meergezinswoning. Het loutere

feit dat de aansluiting van het geplande project zich niet voordoet langs de zijde van de verzoekende partij, ontnemt haar niet het rechtens vereiste belang om de harmonie na te streven van hun woonwijk en de disproportie van het project aan te klagen.

De exceptie wordt verworpen.

#### 5.3.2

De bestreden beslissing overweegt dat, gelet op het door tussenkomende partij aangeleverd verduidelijkend plan, er wordt aangesloten op een hoogte van 5,90 meter, waardoor het ontwerp voor wat betreft de *kroonlijsthoogte* voldoet aan de voorschriften van het BPA.

Gezien de verwerende partij daarnaast uitdrukkelijk erkent dat de voorliggende aanvraag niet aansluit inzake *dakhelling en nokhoogte*, doch hier evenwel niet verder op ingaat, terwijl dit nochtans werd aangekaart door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en door de verzoekende partij, kan aldus niet worden afgeleid of er een afwijking dan wel waarom deze afwijking zou kunnen worden toegestaan als “beperkte afwijking”. Verwerende partij motiveert intern tegenstrijdig, minstens blijft zij in gebreke afdoend te antwoorden op de andersluidende standpunten.

#### 5.4

Artikel 3.5.1 BPA bepaalt dat de dakvorm verplichtend hellend is naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder minimum 20° en maximum 55°. De hoogte tussen de kroonlijst en de daknok dient beperkt te zijn tot maximaal 6 meter.

De verwerende partij erkent dat er van dit voorschrift wordt afgeweken omdat de linker zijgevel niet afhelt, doch recht doorloopt als topgevel tot aan de nok. Zij overweegt verder in de bestreden beslissing dat de plannen beperkt zouden zijn aangepast om te voldoen aan de voorschriften, waarbij zij verwijst naar “*een aanpassing van de dakconstructie*”.

Uit de plannen in het administratief dossier blijkt evenwel dat deze niet zijn gewijzigd in het licht van deze concrete vaststelling. Deze afwijking werd aldus niet verholpen in de aangepaste plannen.

Evenmin motiveert de verwerende partij waarom de door haar erkende afwijking een beperkt karakter zou hebben.

De stelling van de tussenkomende partij, dat de loutere verwijzing naar de replieken naar aanleiding van de hoorzitting op bladzijde één van de bestreden beslissing, voldoende zou zijn in het licht van de verstrengde motiveringsplicht, gezien er aldus impliciet ook naar de replieknota van de tussenkomende partij wordt verwezen waarin geargumenteed wordt dat eenzelfde situatie (een recente meergezinswoning met afwijkende dakhelling) voorkomt in dezelfde straat waardoor de afwijking aanvaardbaar is, is niet ernstig. Deze verwijzing kan geenszins volstaan ter motivering van het beperkt karakter van de afwijking.

De bestreden beslissing verwijst ten onrechte naar de beperkt aangepaste plannen. Er ligt wel degelijk een niet-overeenstemming en dus een afwijking op artikel 3.5.1 BPA voor, wat de verwerende partij ook erkent. Een afwijking die niet als ‘beperkt’ werd gemotiveerd kan overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO echter niet worden vergund.

De verwerende partij heeft (het beperkt karakter van) deze afwijkingen niet zorgvuldig onderzocht, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing. Dit klemmt des te meer aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk wees op de significante visuele impact van deze afwijking.

#### 5.5

Artikel 11 BPA stelt dat in de zone voor bijgebouwen er constructies kunnen worden opgetrokken met een maximale hoogte van 3 meter.

De bestreden beslissing overweegt dat de aanbouw 10 centimeter te hoog is, doch dat deze afwijking minimaal is en een gevolg van de steeds strenger wordende energie-eisen.

De verzoekende partij meent evenwel dat er ook rekening moet worden gehouden met de hoogte van de balustrades en het tussenschot op het terras.

De Raad stelt evenwel vast dat de vergunde plannen een hoogte van 3,02 meter voorzien voor de aanbouw met daarbovenop een terras voorzien van balustrades en een tussenschot. De bestreden beslissing is aldus behept met een materiële vergissing, alwaar zij overweegt dat de hoogte 3,10 meter zou bedragen. Evenwel blijft de motivering inzake het beperkt karakter van de afwijking (dat dit minimaal is en een gevolg van de steeds strenger wordende energie-eisen) onverkort gelden.

Hoewel de motivering van de verwerende partij, in de mate zij stelt dat de afwijking (vanuit een mathematisch oogpunt) minimaal is, op zich correct is, maakt de voormelde motivering volledig abstractie van de creatie van een “constructie”, met name een terras met balustrades en een tussenschot, bovenop de voorziene hoogte van 3,02 meter. Dit terras wordt immers – zoals hoger reeds werd toegelicht – ingericht op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Door geen rekening te houden met voormeld gegeven, waar de verzoekende partij reeds in haar beroepsgrieven op wees, heeft de verwerende partij niet alle relevante elementen betrokken in haar onderzoek naar het al dan niet beperkt karakter van de afwijking. Nochtans kan een niet-beperkte afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet worden vergund. De verwerende partij heeft het beperkt karakter van de afwijking onvoldoende onderzocht, minstens getuigt de motivering in de bestreden beslissing niet van een zorgvuldig onderzoek.

#### 6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Overig middel**

Het tweede middel betwist in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de doorgevoerde toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Aangezien uit de beoordeling van het eerste middel reeds blijkt dat het project in zijn huidige vorm niet voor vergunning in aanmerking komt, is de toets aan een goede ruimtelijke ordening, van ondergeschikte orde. De beoordeling en het desgevallend gegrond bevinden van het tweede middel dat zich daartegen richt, kan dan ook niet tot een ruimere vernietiging leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Fabian BEIRLAEN is ontvankelijk.
2. De verzoeken tot tussenkomst van de burgerlijke maatschap BEGIMA, mevrouw Christel VANDEN GINSTE, en mevrouw Margot BEIRLAEN zijn onontvankelijk. De kosten van deze tussenkomsten, bepaald op 300 euro, worden ten laste gelegd van voormelde partijen, ieder voor 1/3<sup>de</sup>.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning (6 appartementen) op een perceel gelegen te 9770 Kruishoutem, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 637Z8.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS