

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0286 van 5 mei 2015  
in de zaak 1314/0170/SA/4/0177

*In zake:* mevrouw **Ilse DOSSCHE**, wonende te 9820 Bottelare, Koningin Astridlaan 19, waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 november 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van nv DE VROE BOUW, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 2 mei 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9820 Bottelare (Merelbeke), Koningin Astridlaan 17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 387G, L, M en N.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 18 maart 2014 met nummer A/4.8.13/2014/0021 werd het beroep kennelijk niet-ontvankelijk verklaard in de mate dat het werd ingesteld door de heer Dirk DE VOS.

2.

Bij arrest van 1 juli 2014 met nummer S/2014/0102 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Dit arrest is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 14 juli 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 25 juli 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

3.

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

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

### **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

De verzoekende partij voegt bij haar verzoek tot voortzetting “de toelichting die tijdens de zitting (...) betreffende de vordering tot schorsing is naar voor gebracht” en verzoekt deze toelichting “indien mogelijk” toe te voegen aan het dossier.

Een verzoekende partij beschikt in de procedure tot vernietiging op grond van de artikelen 31 en 32 van het Procedurebesluit, naar gelang het geval, over de mogelijkheid tot het indienen van een wederantwoordnota of een toelichtende nota.

De verzoekende partij heeft van die mogelijkheid ook gebruik gemaakt en een wederantwoordnota ingediend.

De “toelichting” gevoegd bij het verzoek tot voortzetting is niet in de procedure tot vernietiging voorzien en dient uit de debatten te worden geweerd.

#### IV. FEITEN

Op 21 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van een meergezinswoning*”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 februari 2013 tot en met 6 maart 2013, worden 27 bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke verleent op 11 april 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften

*De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning, waarbij 1) de terrassen op de eerste verdieping voorzien worden tot op 4,80m achter de achtergevel en ingeplant worden tot tegen de perceelsgrens én 2) de dakkapellen in de voorgevel in hoogte niet beperkt zijn tot de helft van de dakhoogte.*

*De stedenbouwkundige voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepalen terzake dat de uitsprong van de terrassen en de achtergevel beperkt is tot maximum 2 meter uit de achtergevel en dat ze dienen voorzien te worden op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Voorts bepaalt voormelde verordening dat de hoogte van de dakkapellen beperkt is tot maximum de helft van de dakhoogte.*

*In toepassing van artikel 4.4.1. van het VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Het voorzien van 1) de terrassen op de eerste verdieping tot op 4,80m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tot op de perceelsgrens in plaats van tot op maximum 2m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimum 2m van de perceelsgrens ; en 2) de dakkapellen in de voorgevel in hoogte niet beperkt zijn tot de helft van de dakhoogte in plaats van beperkt tot de helft van de dakhoogte, zijn beperkte afwijkingen die betrekking hebben op de afmetingen en de inplanting van constructies.*

*De voormelde afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verordening gezien volgens de voormelde stedenbouwkundige verordening het plaatsen van dakkapellen en het creëren van terrassen niet strikt verboden is, maar – onder bepaalde voorwaarden – toegelaten kan worden. Evenwel wordt de algemene strekking van de voormelde verordening niet langer geëerbiedigd gezien het strikt reglementeren van de afmetingen van dakkapellen en terrassen tot doel had om de invloed van deze constructies op de privacy op de aanpalende percelen aan banden te leggen en het voorzien van ruimere dakkapellen en terrassen op verdieping net wel de privacy op de aanpalende percelen negatief beïnvloedt.*

*Bijgevolg brengt het toestaan van voormelde afwijkingen op de stedenbouwkundige*

verordening de goede plaatselijke aanleg in het gedrang.

...

#### Evaluatie bezwaren

De ingediende bezwaarschriften hebben betrekking op: 1) de vaststelling dat het voorgestelde bouwproject – samen met de reeds bestaande vergunde meergezinswoningen in het centrum van Bottelare – zorgen voor een reeds voortschrijdende verstedelijking ; 2) het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht door het voorzien van 11 bijkomende woonentiteiten ; 3) de strijdigheid met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (onder meer openhouden kouterrandwegen, tegengaan verder verlinting, aandacht voor landschappelijk transparantie door lage dichtheden en open verkavelingsvormen) ; 4) de aanwezige verkeers- en parkeerdruk in de Koningin Astridlaan ; en 5) de nadelige gevolgen op de privacy op de omliggende percelen.

Het college van burgemeester en schepenen beschouwt deze bezwaarschriften als gegrond om de volgende redenen:

De bouwplaats is gelegen in de lintbebouwing langsheen de Kon. Astridlaan binnen de eigenlijke dorpskom van de deelgemeente Bottelare. De onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door het voorkomen van verweving van één- en kleinschalige meergezinswoningen, al dan niet gekoppeld aan een kleinhandelsfunctie. De site zelf was oorspronkelijk bebouwd met café en feestzaal “Rembrandt”, waarvoor het college de onder rubriek “Historiek” vermelde stedenbouwkundige vergunning afleverde. Op het rechtsaanpalende – momenteel braakliggende perceel – is door het college van burgemeester en schepenen in zitting op datum van 19 mei 2006 een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning onder het basisprofiel van de toendertijd op de betrokken site aanwezige café. Deze vergunning werd in beroep bevestigd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en onder meer uitgebreid tot een gelijkvloerse diepte van 29m (in plaats van de oorspronkelijk vergunde 20m).

De geplande werken hebben tot doel om op de door sloping van de voormelde gebouwen vrijgekomen gronden een meergezinswoning op te richten, bevattende 11 woonentiteiten. Het ontwerp voorziet – conform de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening – in een ondergrondse parkeergarage met stallingscapaciteit voor 22 wagens (17 bewonerparkeerplaatsen en 5 extra bezoekersparkeerplaatsen) en 22 fietsen, 11 afzonderlijke bergruimtes en 2 gemeenschappelijke bergruimtes, alsook de voor het gebouw noodzakelijke elektriciteitscabine. Het ontworpen gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van overwegend 17m en een bouwdiepte op de verdieping van overwegend 11m ; een kroonlijsthoogte van 6m en een nokhoogte van het (afgeplatte) zadeldak van 10,30m. In het dakvolume worden enkel de bad- en slaapkamers van de onderliggende woonunits ondergebracht en worden bijgevolg geen volwaardige woonentiteiten voorzien. Aldus conformeert het ontwerp zich naar de terzake geldende bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarbij het standaardprofiel van de bebouwing wordt vastgelegd op twee bouwlagen onder zadeldak en waarbij in het dakvolume geen volwaardige woonentiteiten zijn toegelaten. Nog conform de voormelde verordening beschikt ieder gelijkvloers appartement over een tuinruimte van minimaal 25m<sup>2</sup> en beschikken de woonentiteiten op de verdieping van een terras van minimum 10% van de vloeroppervlakte van de woonentiteit. Er dient evenwel vastgesteld dat de terrasgedeeltes op verdieping aan de achtergevel van het gebouw ruimer bemeten zijn dan terzake in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorzien én dat de inijk ervan in de tuinzones van de links en rechts achter de bouwplaats gelegen woningen aanzienlijk is. Daarenboven bevat het ontwerp – zoals beschreven onder de rubriek “afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” – een aantal beperkte dakkapellen en één grote dakkapel (als gevelaccent) in de voorgevel van het gebouw die

*evenmin voldoen aan de terzake geldende stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgelegd in de van toepassing zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Aldus kan worden besloten dat – gezien de bouwplaats gelegen is in een zuiver woongebied volgens het geldende gewestplan (geen woongebied met landelijk karakter) en zich situeert binnen het dichte bebouwingsweefsel in de eigenlijk dorpskern van Bottelare ; het voorgestelde bebouwingsprofiel afgestemd is op de bebouwing in de ruimere omgeving van de bouwplaats én een profiel vertoont dat vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de weg geldende BPA nr. 13 “Schoolstraat-Kon. Astridlaan – het ontworpen volume zich weliswaar inpast in zijn onmiddellijke omgeving, maar dat de strijdigheid van het ontwerp met de in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vastgelegde voorwaarden inzake afmetingen van dakkapellen terrassen op de verdieping, de privacy van de aanpalende percelen in dergelijke mate in het gedrang brengt dat het voorliggende ontwerp de draagkracht van zijn omgeving overschrijdt.*  
...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 24 april 2013 aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert op 2 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 31 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 2.4 De juridische aspecten

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming zijn met de in de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte), ook voor wat het gevelaccent wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.*

*Het is onduidelijk op welke manier voldaan wordt aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de wooneenheid links vooraan : op de plannen is niet aangeduid waar deze zijn private buitenruimte zal krijgen. Vermoedelijk zal hiervoor de voortuinstrook aangewend worden, doch de plannen vermelden dit niet uitdrukkelijk, nog los van de vraag op deze 5 m brede strook een kwalitatieve buitenruimte kan vormen.*

*Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze aanvraag niet voor advies voorgelegd werd aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg*

voor het onroerend erfgoed belast is, hoewel de oppervlakte van dit in woongebied gelegen project meer bedraagt dan 500 m².

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 wooneenheden in de rand van de kern van Bottelare.

De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.

Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

Onderhavig terrein werd recent ontdaan van een belangrijk deel van de bestaande bebouwing, waardoor het een kwalitatieve nieuwbouw kan opnemen. Het is evenwel onduidelijk welk gebruik men voor de niet gesloopte gebouwen achteraan het perceel nog voor ogen heeft. Deze gebouwen bepalen mee het ruimtelijk functioneren van deze site. Het zou de kwaliteit van het geheel ten goede komen wanneer het achterste terreindeel ten volle in functie zou staan van de aan de straat voorziene en aanwezige bebouwing, eerder van nog een bijkomende functie op dat terreindeel te willen vestigen dan wel bestendigen.

Gelet op de voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning kan de hier voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze aanvaard worden, op die manier ontstaat een dialoog met het links gelegen gebouw.

Deze bouwwijze samen met de manier waarop de voorgevel vormgegeven wordt -de 3 aparte inkomgehele, het gevelaccent en de inrijpoort voorkomen een monoliet karakter van het geheel, en de gekozen parkeeroplossing zorgen ervoor dat het geheel zich goed kan inpassen in deze omgeving.

*De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van deze omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.*

*De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een groter diepte te geven, meerbepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m voor het rechter deel komt de inpasbaarheid van het gevraagde binnen deze omgeving niet ten goede. Mocht het hier gaan om een hoekperceel dan zou een dergelijke bouwwijze te verantwoorden zijn. Dit is hier evenwel niet het geval : uit de voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze, die voortvloeit uit de specifieke ruimtelijke configuratie, kunnen geen rechten geput worden om een dergelijk grotere bouwdiepte toe te laten, er zijn geen argumenten waarom een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel zou kunnen aanvaard worden.*

*Door die grotere diepte meent de ontwerper in het linker deel naast een horizontale opdeling ook een verticale opdeling van dat deel te kunnen realiseren door zowel vooraan als achteraan een wooneenheid te realiseren, wat een voor deze plek te zwaar programma oplevert.*

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in deze omgeving.*

*Een nieuwe aanvraag met een minder groot aantal wooneenheden kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*Onderhavig terrein, dat ontdaan werd van het grootste gedeelte van de verouderde bebouwing, is gelegen in de rand van de kern van Bottelare, een landelijke kern in het buitengebied van Merelbeke, langs de zuidoostelijke zijde van de Koningin Astridlaan, een invalsweg naar deze kern waarlangs langs beide zijden een landelijk, vrij dicht bebouwd lint voorkomt.*

*Het terrein bestaat uit verschillende samengevoegde percelen, van 2 verschillende eigenaars, waarop tegen de linker terreingrens nog een meergezinswoning staat. Het rechts aanpalend perceel is door een verkaveling bestemd voor de bouw van een halfopen woning tegen de grens met dit terrein, daarnaast staat een oude, statige villa.*

*Dit terrein heeft een straatbreedte van  $\pm 53$  m, op een ruime, aanzienlijk groter diepte (toenemend van links  $\pm 22$  m tot rechts maximaal 110 m), waarvan slechts 50 m in woongebied gelegen, de rest ligt in agrarisch gebied.*

*De halfopen meergezinswoning op het linker terreindeel neemt een breedte in van  $\pm 10$  m.*

*De voorgestelde meergezinswoning wordt ingeplant op 5 m achter de voorste perceelsgrens.*

*Ze krijgt 4 bouwlagen waarvan 1 ondergronds en 1 ingewerkt in het afgeknot zadeldak (kroonlijsthoogte 6 m, maximale hoogte 10,3 m).*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt voor het rechter deel (27,27 m breed) 17 m, voor het linker deel (8,7 m) bedraagt deze 22,35 m, de ondergrondse bouwlaag, die grotendeels als parkeergarage ingericht wordt met 22 parkeerplaatsen, en bergingen en fietsenbergplaats, wordt over de volle breedte op de grootste bouwdiepte van 22,35 m uitgevoerd.*

*In het rechter deel worden 7 wooneenheden voorzien (3 op het gelijkvloers en 4 als duplex over de eerste en tweede verdieping), in het linker deel zijn 4 wooneenheden aanwezig (2 op het gelijkvloers en 2 als duplex op de eerste en tweede verdieping).*

*Op het doorschietend deel van het gelijkvloers worden ruime dakterrassen voorzien (rechts 4,8 m diep, links 3,8 m diep), op het gelijkvloers zijn tuinen voorzien achter het gebouw, voor de rechter wooneenheden tuinen van  $\pm 80 \text{ m}^2$ , links een tuin van  $\pm 30 \text{ m}^2$ .*

*...*

## **2 Motivering**

### **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van hemelwaterputten met vertraagde afvoer. Er dient evenwel voorzien in herbruik van het hemelwater. Dit dient als voorwaarde opgelegd te worden bij een eventuele vergunning.*

*Er zijn geen schadelijk effecten voor het watersysteem te verwachten, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

### **2.2 De toegankelijkheidstoets**

*De aanvraag moet in overeenstemming uitgevoerd worden met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

### **2.3 De MER-toets**

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

### **2.4 De juridische aspecten**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming zijn met de in de gemeentelijke*



*verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte), ook voor wat het gevelaccent wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.*

*Ook wordt voldaan aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in verband met de kwalitatieve buitenruimten, de buitenruimte per appartement varieert tussen de 30m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup> (het appartement links vooraan heeft als buitenruimte de voortuinstrook) .*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

*Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 wooneenheden in de rand van de kern van Bottelare.*

*De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.*

*Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.*

*Het project past perfect in de bestaande omgeving, waarin zowel een- als meergezinswoningen voorkomen en vormt geen schaalbreuk met de omgeving.*

*Het geheel kan zich door de voorziene bouwwijze, de vormgeving van de voorgevel (de 3 aparte inkomgehlen, het gevelaccent en de inrijpoort) en de gekozen parkeeroplossing goed inpassen in de omgeving.*

*Ook op vlak van ruimtegebruik, dient in lijn met de vergunningverlenende overheid te worden vastgesteld dat hieromtrent geen opmerkingen te weerhouden zijn. Immers de bebouwing, die ongeveer de helft van de oppervlakte van het perceel in beslag neemt, laat ruimte voor zowel een voortuinstrook (5,00 m) als achtertuinen (ca. 10,00 m) zodat het perceel voldoende ontlicht wordt, dit in tegenstelling tot de bestaande bebouwing (café met feestzaal waarbij nagenoeg het volledige perceel bebouwd was).*

*De bebouwing (loods) op het achterliggende perceel (nr. 389N) maakt niet het voorwerp uit van de aanvraag noch behoort dit tot de eigendom van aanvrager. Met betrekking tot dit perceel werd op 25 april 2013 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merelbeke een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het saneren loods, slopen hangaar, afbraak deel woning, dak garages vervangen, nieuw afdak fietsenberging.*

*Ook de bouwdichtheid, waarbij voorzien wordt in de oprichting van 11 kwalitatieve appartementen, is aanvaardbaar en licht in lijn met de bestaande bebouwing in de nabije en verdere omgeving.*

*Het project hypothekeert bovendien geen overige ontwikkelingen.*

*De terrassen aan de achterzijde van de woning brengen in hun voorgestelde vorm de privacy van de aanpalenden enigszins in het gedrang, ondanks de voorziene scheidingswanden in ondoorzichtig glas.*

*De diepte van de terrassen dient om die reden te worden ingeperkt tot 2,00 m en ter hoogte van de aanpalende percelen moet een muur worden opgetrokken tot 1,90 m hoogte en met een diepte van 3,00 m, dit conform het beperkt aangepast planvoorstel dat werd toegevoegd aan het beroepschrift.*

*Terzake wordt verwezen naar artikel 4.2.19, § 1 VCRO waarin het principe wordt vastgelegd dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden, met inbegrip van beperkte planaanpassingen.*

*Het perceel is gelegen langsheen de Koningin Astridlaan 17 te Bottelare. De aanvraag betreft 11 woonentiteiten, waarbij wordt voorzien in een gemeenschappelijke in- en uitrit (via een gemeenschappelijke poort in de voorgevel) en 22 ondergrondse parkeerplaatsen.*

*De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van de omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.*

*Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de meergezinswoning tot stand zal komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om het project tot een kwalitatieve woonomgeving te laten uitgroeien.*

*Het geheel kan zich door de voorziene bouwwijze, de vormgeving van de voorgevel (de 3 aparte inkomgehelen, het gevelaccent en de inrijpoort) en de gekozen parkeeroplossing goed inpassen in de omgeving.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de*

*diepte van de terrassen wordt ingeperkt tot 2,00 m en dat ter hoogte van de aanpalende percelen moet langs de terrassen een muur worden opgetrokken tot 1,90 m hoogte en met een diepte van 3,00 m, zoals uitgewerkt op het beperkt aangepast planvoorstel dat werd toegevoegd aan het beroepschrift.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*Verzoekster gaat in haar verzoekschrift echter niet in op haar belang. Ze laat na uiteen te zetten welke hinder of nadelen zij ondervindt ingevolge de bestreden beslissing.*

*Volgens haar adresgegevens zou zij naast het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, wonen, maar dit vermoeden/gegeven verschaft haar op zich niet het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.*

*...”*

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ....*

*Verwijzend naar punt 2 in de betreffende antwoordnota, “Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het belang”, stelt de Deputatie vast dat er een gebrek aan belang is (hiervoor wordt verwezen naar VCRO Art. 4.8.16. waar echter geen sprake is van vereisten betreffende de verzoekende partij??). Ter aanvulling van het origineel verzoekschrift dd. 7 november 2013, verwijs ik hiertoe graag naar de bijlage van mijn schrijven op 24 juli jl. waarin mijn belang verder is uiteen gezet, mocht het origineel verzoekschrift hierin ontoereikend zijn:*

*Zoals aangegeven in het verzoek, zal ik als omwonende rechtstreeks hinder en nadeel ondervinden van de gevolgen van de gunningsbeslissing door de provincie:*

- Enerzijds als inwoner van het landelijke Bottelare: Bottelare bestaat uit een kleine dorpskern omgeven door uitgestrekte velden en groen. Net zoals aangehaald door een meerderheid van de Bottelaarse inwoners bij een recente bewonersenquête wensen wij ook in te gaan tegen verdere verstedelijking en het neerzetten van een meergezinswoning met een oppervlakte van 720 m<sup>2</sup>. Er is*

*hiervoor geen maatschappelijk draagvlak getuige ook de 27 bezwaarschriften van omwonenden tijdens het openbaar onderzoek.*

- *Anderzijds al eigenaar van de historische Villa Rodenbuck gelegen op de Koningin Astridlaan nummer 19. Bij de aankoop hiervan heeft uiteraard ook de invulling van de omliggende ruimte meegewogen op onze beslissing. Het ruimtegebruik zou nu met het bouwen van een meergezinswoning volledig gewijzigd worden met een duidelijke impact op onze privacy en de waarde van dit eigendom.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, VCRO bepaalt welke categorieën van belanghebbenden een beroep kunnen instellen bij de Raad. Onder meer “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing” kan beroep instellen bij de Raad.

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

De omvang van het gerechtelijk debat ten aanzien van het belang van een verzoekende partij wordt bepaald door de omschrijving ervan in het verzoekschrift. Met een aanvullende of gewijzigde omschrijving van het belang in de wederantwoordnota kan derhalve geen rekening worden gehouden.

Het komt aan een verzoekende partij toe om in haar omschrijving in het verzoekschrift haar belang in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk te maken.

2.

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van de regelmatigheid van de rechtspleging is de “toelichting”, gevoegd bij het verzoek tot voortzetting, niet in de procedure tot vernietiging voorzien en dient ze uit de debatten te worden geweerd.

Omwille van de redenen uiteengezet in het vorig randnummer kan de omschrijving van het belang in de wederantwoordnota niet in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij.

De bepalingen aangehaald onder het vorig randnummer vereisen niet dat het verzoekschrift een afzonderlijke titel moet bevatten met een omschrijving van het belang van de verzoekende partij, maar het is wel noodzakelijk dat de verzoekende partij genoegzaam laat blijken dat de bestreden beslissing aanleiding kan zijn tot onrechtstreekse of rechtstreekse hinder of nadelen.

Het verzoekschrift van de verzoekende partij bevat onder meer volgende passussen:

“ ...

*Wij vragen als omwonende de schorsing en vernietiging van bovenvernoemde vergunning steunende op volgende argumenten.*

...

*Zoals ook erkend door de gemeente (...) leidt het voorgestelde gebouw tot een schending van de privacy voor de omliggende tuinen en wordt aldus de draagkracht van de omgeving overschreden. Ook het beperkt aangepast planvoorstel dat door de Deputatie werd aanvaard, is niet van die aard dat de privacy van de omliggende tuinen wordt gewaarborgd (zie sectie Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van dit verzoek).*

...

### **Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening**

*De vergunning werd geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen omwille van strijdigheden met voorwaarden in de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV, annex 8) omtrent terrassen en dakkappen met een te grote impact op de privacy van de aanpalende percelen. Daarop werd in het beroepschrift van de aanvragers van de bouwvergunning (annex 2, p 13) voorgesteld om de terrassen terug te brengen naar een diepte van 2 m i.p.v. 4,80 m, “in lijn met de bepalingen van de GSV”. Er wordt echter voorbijgegaan aan het tweede deel van de voorwaarde: “op minimum 2 m afstand van de perceelsgrens” (GSV, annex 8, p 4). Nog steeds strekken de terrassen op de eerste verdieping zich vanaf de rechterperceelsgrens uit over de volledige breedte van 36 meter en bieden zo een uitkijkplatform over de tuinen van Koningin Astridlaan 11, 13 en 19 (annex 6). De richtlijn in de GSV wordt zodoende nog steeds niet gerespecteerd. De scheidingswanden in ondoorzichtig glas tussen de terrassen hebben bovendien geen enkel effect op de privacy van de aanpalenden (annex 2, p12) aangezien het hoofdzakelijk om achterliggende tuinen gaat. Net zo min als de scheidingsmuur met een diepte van 3 m op de perceelsgrens. De inijkhoek in de tuinen blijft te groot. Ééngesinswoningen zouden daarentegen geen dergelijke impact hebben op de privacy, gezien de eerste (en tweede) verdieping gewoonlijk van een slaapfunctie i.p.v. woonfunctie wordt (-en) voorzien.*

...”

De verzoekende partij geeft in het verzoekschrift derhalve niet alleen aan dat zij een omwonende is van het betrokken bouwperceel (Koningin Astridlaan 19), maar tevens dat de aangevraagde werken “een uitkijkplatform (bieden) over de tuinen van Koningin Astridlaan 11, 13, 19” en dat “de inijkhoek in de tuinen (...) te groot (blijft)”.

De uiteenzettingen in het verzoekschrift maken voldoende aannemelijk dat de verzoekende partij privacyhinder kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang heeft om een beroep in te stellen bij de Raad.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert onder meer volgend betoog:

“ ...

*Schending van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

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

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

### **Schaal, functionele inpasbaarheid en cultuurhistorische aspecten**

De bebouwing rond Koningin Astridlaan 17 bestaat momenteel uit eengezinswoningen (open, halfopen en gesloten) en kleinschalige meergezinswoningen (...). In de afwezigheid van andere meergezinswoningen in de directe omgeving wordt met "kleinschalige meergezinswoningen" vermoedelijk verwezen naar Koningin Astridlaan 15, een groot huis waarin vier appartementen zijn ondergebracht. Echter dit gebouw staat er reeds ruim 100 jaar en heeft geenszins het uitzicht van een appartementsblok.

In het beroepschrift van de bouwheer wordt op p7 (...) onterecht vermeld dat er geen zichtrelaties zijn met geïnventariseerd bouwkundig erfgoed. Rechts van het gebouw ligt echter de historische "Villa Rodenbuck", gebouwd in 1904 (...). Deze villa is opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig erfgoed en is bovendien door de dienst Onderzoek van Onroerend Erfgoed beoordeeld als in aanmerking komend voor onderzoek in functie van bescherming (...).

Gezien de omliggende bebouwing bestaat uit eengezinswoningen, een kleinschalige meergezinswoning en een villa die in aanmerking komt voor bescherming, zal het nu vergunde gebouw met zijn oppervlakte van 720 m<sup>2</sup> te overheersend zijn tegenover de omliggende huizen.

Daarnaast bevindt zich in de voortuin van de voorgenoemde villa een rode beuk, een eeuwling met een stamomtrek van ruim 3 meter. Noch de gemeente (...), noch de provincie (...) heeft de gevolgen van een drainage (nodig voor de ondergrondse parkeergarage) op deze boom in rekening gebracht ondanks het aanhalen in ons bezwaarschrift dd. 4 maart 2013 (...).

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

In het beroepschrift van de bouwheer wordt op p 15 (...) gesteld dat voorheen nagenoeg het volledige perceel bebouwd was. Het voorgestelde gebouw zou deels ingepland worden op perceel 387/L waar zich voorheen een café met feestzaal bevond met een gevelbreedte van ongeveer 20 m en daarnaast, aan de straatzijde circa 7 m open ruimte (...). Het tweede deel zou ingepland worden op perceel 389/N waar de straatzijde onbebouwd was. Er bevond zich enkel een open stallingsruimte met afdak op 15 m van de rooilijn (...). Er is bijgevolg een grote impact op het straatbeeld: waar voorheen een aaneengesloten bebouwing van 20 m was, wordt dit nu bijna verdubbeld tot 36 m. Deze wijziging in ruimtegebruik weerspiegelt zich ook in de verhoging van de bouwdichtheid. Rekening houdend met de perceeloppervlakte van perceel 387/L (850 m<sup>2</sup>) en de bebouwbare oppervlakte van perceel 389/N (1400 m<sup>2</sup>) (waarop zich ook het kleinschalig appartementsgebouw met 4 wooneenheden bevindt), zou men door het uitvoeren van dit grootschalig project een bouwdichtheid van ruim 65 wooneenheden/ha bekomen. Dit ligt ver boven de richtlijn van maximum 35 woningen/ha in buitengebied cf. art. 4.1.24. van het Vlaams Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

### **Hinderaspecten**

Zoals ook erkend door de gemeente (...) leidt het voorgestelde gebouw tot een schending van de privacy voor de omliggende tuinen en wordt aldus de draagkracht van de omgeving overschreden. Ook het beperkt aangepast planvoorstel dat door de Deputatie werd aanvaard, is niet van die aard dat de privacy van de omliggende tuinen wordt gewaarborgd (zie sectie Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening van dit verzoek).

Vervolg artikel 4.3.1 VCRO.

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

### **Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening**

De vergunning werd geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen omwille van strijdigheden met voorwaarden in de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (...) omtrent terrassen en dakkappen met een te grote impact op de privacy van de aanpalende percelen. Daarop werd in het beroepsschrift van de aanvragers van de bouwvergunning (...) voorgesteld om de terrassen terug te brengen naar een diepte van 2 m i.p.v. 4,80 m, "in lijn met de bepalingen van de GSV". Er wordt echter voorbijgegaan aan het tweede deel van de voorwaarde: "op minimum 2 m afstand van de perceelsgrens" (...). Nog steeds strekken de terrassen op de eerste verdieping zich vanaf de rechterperceelsgrens uit over de volledige breedte van 36 meter en bieden zo een uitkijkplatform over de tuinen van Koningin Astridlaan 11, 13 en 19 (...). De richtlijn in de GSV wordt zodoende nog steeds niet gerespecteerd. De scheidingswanden in ondoorzichtig glas tussen de terrassen hebben bovendien geen enkel effect op de privacy van de aanpalenden (...) aangezien het hoofdzakelijk om achterliggende tuinen gaat. Net zo min als de scheidingmuur met een diepte van 3 m op de perceelsgrens. De inkijkhoek in de tuinen blijft te groot. Ééngezinswoningen zouden daarentegen geen dergelijke impact hebben op de privacy, gezien de eerste (en tweede) verdieping gewoonlijk van een slaapfunctie i.p.v. woonfunctie wordt (-en) voorzien.

### **Bijzonder Plan van Aanleg**

Op p 4 van het uittreksel uit de notulen van het College van Burgemeester en Schepenen (...) wordt gesteld dat "het voorgestelde bebouwingsprofiel vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de weg geldende BPA nr. 13 Schoolstraat – Koningin Astridlaan" (...). In deze BPA worden naar bouwvolume toe verschillende voorwaarden opgelegd voor gesloten vs. halfopen bebouwing.

Het voorgestelde gebouw strekt zich uit over twee percelen (387/L en 389/N). Het deel op perceel 387/L wordt ingesloten door 386c (verkavelingsvergunning toegekend) en 389/N en moet dus afgetoetst worden aan de voorwaarden voor een gesloten bebouwing. Dit betekent volgens p 4 van de BPA een bouwdiepte van min. 8 m – max. 12 m. Hier wordt een bouwdiepte van 17 m toegestaan! Het deel op perceel 389/N moet afgetoetst worden aan de voorwaarden voor een halfopen bebouwing. Op grond van p 7 van de BPA wordt ook hier de bouwdiepte niet gerespecteerd: min. 8 m – max. 20 m. Ook hier wordt dit maximum overschreden tot 22,35 m. Daarnaast wordt voor alle gebouwen een maximum van twee bouwlagen opgelegd, in tegenstelling met de drie bovengrondse bouwlagen van het voorgestelde project. Bovendien wordt voor de halfopen woningbouw op p 6 als

*bestemming enkel ééngezinswoningen (en in omvang beperkte winkels en verzorgende of ambachtelijke bedrijven) opgelegd. De diepte van het voorgestelde gebouw strookt dus niet met de voorwaarden bepaald in BPA 13.*

*De grote bouwdiepte (22,35 m) in het linker deel van het gebouw is ook volgens het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet te verantwoorden en “komt de inpasbaarheid niet ten goede” (...). Bijgevolg achtte de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het beroep niet voor inwilliging vatbaar. De vergunning werd echter alsnog door de Deputatie zonder duidelijke tegenargumentatie goedgekeurd.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekster voert aan dat het voorgestelde project strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en een schending betekent van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.*

*In de bestreden beslissing heeft de deputatie de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (...):*

*...*

*De onmiddellijke omgeving blijkt langs beide zijden van de straat uit een nagenoeg gesloten bebouwing te bestaan met zowel één- als meergezinswoningen. Tegen de linker terreingrens van het betrokken terrein staat een meergezinswoning en het rechts aanpalend perceel is bestemd voor de bouw van een halopen woning tegen de grens met dit terrein. Daarnaast staat een oude, statige villa. Deze omschrijving wordt bevestigd door verzoekster.*

*Aangezien de omgeving gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing, m.a.w. aaneengesloten woonhuizen, en er zowel meer- als eengezinswoningen voorkomen, is geen sprake van een schaalbreuk ten opzichte van omgeving. Het gebouw zal dus niet te overheersend zijn, zoals verzoekster beweert.*

*Wat het ruimtegebruik betreft, gaat verzoekster volledig voorbij aan het gegeven dat de bebouwing ongeveer de helft van de oppervlakte van het perceel in beslag neemt en ruimte laat voor zowel een voortuinstrook (5,00 m) als achtertuinen (ca. 10,00 m). Het perceel wordt dan ook voldoende ontlucht, in tegenstelling tot het voormalige café met feestzaal die tot aan de openbare weg, zonder voortuin, was ingeplant. Qua bouwdichtheid heeft de aanvraag betrekking op de oprichting van 11 appartementen en ligt deze dichtheid in de lijn met de bestaande bebouwing in de nabije en verdere omgeving.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de hinderaspecten van de aanvraag omtrent de privacy grondig zijn onderzocht. De deputatie heeft in de bestreden beslissing weliswaar gesteld dat de terrassen aan de achterzijde van de woning in hun voorgestelde vorm de privacy van de aanpalenden enigszins in het gedrang brengen, maar daarom heeft de deputatie juist als voorwaarde opgelegd om de diepte van de terrassen in te perken en een muur op te trekken ter hoogte van de aanpalende percelen. Verzoekster werpt op dat de opgelegde voorwaarden de privacy niet zouden garanderen, maar maakt dit verder niet aannemelijk.*

*...*



*Verzoekster stelt dat de terrassen op de eerste verdieping strijdig zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, omdat ze niet op minimum 2 meter afstand van de perceelsgrens zich bevinden.*

*De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening spreekt echter van uitsprongen uit het gevelvlak, terwijl de beoogde terrassen geen uitsprongen zijn, maar gerealiseerd worden op het plat dak van het gelijkvloers. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is hieromtrent dan ook niet van toepassing.*

*Betreffende het BPA kan worden opgemerkt dat het kwestieuze perceel niet gelegen is in het bijzonder plan van aanleg nr. 13, zodat de aanvraag dan ook niet moet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*De deputatie acht het opleggen van de voorwaarde om de terrassen in te perken tot 2 meter diepte een oplossing voor de schending van de privacy. De terrassen op de eerste verdieping bevinden zich op 16 meter van de rooilijn en gaan over een totale breedte van 36 meter. De diepte van de terrassen verminderen **zonder** het toevoegen van scheidingswanden met een grotere diepte, verruimt dus enkel de inkijkhoek voor de achterliggende tuinen die tot 100 m diepte gaan (...). De voorwaarden die door de deputatie opgelegd worden bij het toekennen van de vergunning vormen aldus geen enkele tegemoetkoming ten aanzien van mijn privacy.*

*...*

*Over de definiëring van een gevelvlak kan men discussiëren, maar het is duidelijk dat deze voorwaarde door de gemeente is opgenomen in de GSV om de privacy van aanpalende tuinen enigszins te waarborgen. Of een terras op de eerste verdieping als ondergrond een plat dak heeft van het gelijkvloers of louter een terrasondergrond doet in deze niet ter zake.*

*...*

*Het perceel waarop de vergunning betrekking heeft ligt op zich niet in een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Om de goede ruimtelijke ordening voor dit perceel in de rand van de dorpskom van Bottelare te beoordelen naar schaal, ruimtegebruik en inpasbaarheid toe, lijkt het echter evident om gebruik te maken van het BPA dat geldig is aan de overzijde van de straat: BPA 13 Schoolstraat-Koningin Astridlaan. Dit BPA werd ook door de gemeente Merelbeke zelf gebruikt voor de evaluatie van het bouwprofiel naar aanleiding van de vergunningsaanvraag ...*

*Er werd echter voorbijgegaan aan verscheidene aspecten van het BPA. Enerzijds bouwtechnisch: de bouwdiepte die tot ruim 20% overschreden wordt, het aantal bouwlagen dat verdubbeld wordt van twee tot de huidige voorziene 4 bouwlagen. Anderzijds naar bestemming toe die voorgeschreven wordt voor halfopen woningbouw, nl. eengezinswoningen i.t.t. de voorziene meergezinswoning. Ondanks het feit dat er in het verleden is toegestaan om de eengezinswoning gelegen op de Koningin Astridlaan 15 om te bouwen tot een meergezinswoning, kunnen hieraan geen rechten ontleend worden om verder in de nabije omgeving de bouw van meergezinswoningen toe te laten terwijl een BPA van toepassing voor deze omgeving voorschrijft dat de bestemming voor halfopen woningbouw eengezinswoningen betreft (...):*

*...*

*De antwoordnota van de deputatie gaat opnieuw niet in op de argumentatie van de PSA die tot een negatief advies aan de deputatie leidden (...):*

*...*

*Er is geen enkele argumentatie vanuit de deputatie die de argumentatie van de PSA weerlegt.*

*..."*

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

##### 1.1

De verzoekende partij zet onder meer uiteen dat de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke werd geweigerd omwille van de strijdigheid met voorschriften in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, dat de aanvrager tijdens het administratief heeft voorgesteld "om de terrassen terug te brengen naar een diepte van 2 m i.p.v. 4,80 m" maar dat wordt voorbijgegaan aan de voorwaarde "op minimum 2 m afstand van de perceelsgrens" en dat de "richtlijn in de GSV (...) nog steeds niet (wordt) gerespecteerd".

##### 1.2

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

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

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

##### 1.3

Artikel 7 "Afmetingen", paragraaf 2, 0.4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Merelbeke, bepaalt:

*"terrassen en balkons in de achtergevel: maximumuitsprong 2,00m op minimum 2,00m afstand van de perceelsgrenzen;"*

Het college van burgemeester en schepenen overwoog in zijn beslissing over de aanvraag (1) dat de terrassen op de eerste verdieping tot op 4,80 meter voorzien zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tot op de perceelsgrens in plaats van tot op maximum 2 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimum 2 meter van de perceelsgrens en (2) dat de dakkapellen in de voorgevel in hoogte niet beperkt zijn tot de helft van de dakhoogte, hetgeen beperkte afwijkingen zijn die betrekking hebben op de afmetingen en de inplanting van constructies, dat deze afwijkingen geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verordening gezien volgens de voormelde stedenbouwkundige verordening het plaatsen van dakkapellen en het creëren van terrassen niet strikt verboden is, maar – onder bepaalde voorwaarden – toegelaten kan worden, maar dat de algemene strekking van de voormelde verordening niet langer geëerbiedigd is gezien het strikt reglementeren van de afmetingen van dakkapellen en terrassen tot doel had om de invloed van

deze constructies op de privacy op de aanpalende percelen aan banden te leggen en het voorzien van ruimere dakkapellen en terrassen op verdieping net wel de privacy op de aanpalende percelen negatief beïnvloedt en dat het toestaan van voormelde afwijkingen op de stedenbouwkundige verordening de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.

Onder “juridische aspecten” stelt de verwerende partij weliswaar dat de dakkapellen “wel degelijk in overeenstemming zijn” met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, doch de door het college vastgestelde afwijking van artikel 7, paragraaf 2, 0.4 (hierboven aangehaald) komt in deze titel niet aan bod.

De verwerende partij overweegt onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” wel dat de terrassen aan de achterzijde in hun voorgestelde vorm de privacy van de aanpalenden enigszins in het gedrang brengen en dat de diepte ervan om die reden dient “te worden ingeperkt tot 2,00 m en ter hoogte van de aanpalende percelen ... een muur (moet) worden opgetrokken tot 1,90 m hoogte en met een diepte van 3,00 m, dit conform het beperkt aangepast planvoorstel dat werd toegevoegd aan het beroepschrift”.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij terecht kon oordelen dat deze voorwaarde de aanvraag verenigbaar maakt met een goede ruimtelijke ordening, moet vastgesteld worden dat uit deze overweging niet blijkt dat de verwerende partij acht heeft geslagen op artikel 7, paragraaf 2, 0.4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, terwijl haar aandacht op deze bepaling uitdrukkelijk werd gevestigd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke die oordeelde over de aanvraag in eerste administratieve aanleg.

Het standpunt van de verwerende partij in de antwoordnota dat de betrokken bepaling niet van toepassing zou zijn omdat er daarin sprake is van “uitsprongen” en de in de aanvraag beoogde terrassen worden gerealiseerd op het plat dak van het gelijkvloers, is geen motief in de bestreden beslissing. Bovendien kan uit artikel 7, paragraaf 2, 0.4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet worden afgeleid dat terrassen op een eerste verdieping die worden voorzien op het plat dak van de onderliggende bouwlaag, niet onder de toepassing vallen van deze bepaling. Bovendien blijkt uit de bouwplannen dat, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt de terrassen op de eerste verdiepingen wel degelijk een “uitsprong” hebben uit de achtergevel.

#### 1.4

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

#### 2.

##### 2.1

De verzoekende partij stelt verder nog dat de grote bouwdiepte (22,35 m) in het linker deel van het gebouw (ook) volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet te verantwoorden is en de inpasbaarheid niet ten goede komt en dat de verwerende partij “zonder duidelijke tegenargumentatie” op dat punt de vergunning toch verleent.

##### 2.2

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.

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 wettigheidscontrole 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 in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

### 2.3

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waaruit volgt dat de deputatie dit verslag bij haar beoordeling van de aanvraag moet betrekken.

### 2.4

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat de keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, met name 22,35 meter op het gelijkvloers in plaats van 17 meter voor het rechter deel, de inpasbaarheid in de omgeving niet ten goede komt en dat er geen argumenten zijn om een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel aanvaardbaar te achten. Bovendien wordt in het verslag gesteld dat door de grotere diepte zowel vooraan als achteraan een wooneenheid wordt voorzien, hetgeen een te zwaar programma oplevert. De conclusie in het verslag is dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving.

Bij een ongunstige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

De bestreden beslissing bevat echter geen enkele overweging met betrekking tot de grotere bouwdiepte van het linker deel van de voorziene bebouwing, hoewel dit gegeven in het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doorslaggevend was om tot de conclusie te komen dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

### 2.5

Het bestreden besluit bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om, in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 september 2013, waarbij aan de nv DE VROE BOUW de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9820 Bottelare (Merelbeke), Koningin Astridlaan 17 en met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 387G, L, M en N.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv DE VROE BOUW en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ