

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1270
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0593-SA

| | |
|------------------------|---|
| Verzoekende partij | mevrouw Ilse DOSSCHE , wonende te 9820 Bottelare, Koningin Astridlaan 19 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE |
| Tussenkomenende partij | de nv DE VROE BOUW vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Kalkhoevestraat 30 bus 31 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 2 mei 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9820 Bottelare, Koningin Astridlaan 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 387/G-L-M-N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 september 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt de vordering tot schorsing met het arrest van 18 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0075.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De nota ingediend tijdens de schorsingsprocedure doet dienst als antwoordnota. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juni 2019.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Sofie BOEYKENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 21 december 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning” op de percelen gelegen te 9820 Bottelare (Merelbeke), Koningin Astridlaan 17.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 februari 2013 tot en met 6 maart 2013, dient onder andere de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 11 april 2013 ongunstig.

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 weigert op 2 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van de motivering zoals weergegeven in zijn advies.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij 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 de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 september 2013 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

2.

Met een aangetekende brief van 12 november 2013 vordert de verzoekende partij bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van die beslissing. Met het arrest van 1 juli

2014 met nummer S/2014/0102 werd de vordering tot schorsing verworpen en met het arrest van 5 mei 2015 met nummer A/2015/0286 vernietigt de Raad de vergunning van 12 september 2013 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 juli 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

4.

Met een arrest van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0254 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015. De Raad oordeelt onder meer als volgt:

“ ...

De verwerende partij beperkt zich wat betreft de grotere bouwdiepte van het linkerdeel van de meergezinswoning tot de volgende motivering:

...

De Raad is van oordeel dat dit geen afdoende en zorgvuldige motivering uitmaakt om voorbij te gaan aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen overdreven bouwdiepte van het linker gedeelte en het - daaruit voortvloeiend - te zware bouwprogramma voor deze plek.

De verwerende partij stelt daartegenover dat het bebouwingsprofiel is afgestemd op de bebouwing in de omgeving, maar blijft voor de concrete invulling van deze stelling eerder vaag. Zij verwijst naar de bestaande -diepere- bebouwing op het linksaanpalend perceel. Zoals de verzoekende partij niet onterecht opmerkt, maakt de verwerende partij daarbij evenwel abstractie van het feit dat de woonfunctie op het links aanpalend perceel alleszins niet dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en dat de achterliggende bebouwing bestaat uit eerder kleinschalige bebouwing bestaande uit één bouwlaag (garages, fietsenstalling en loods). Verder verwijst de verwerende partij naar een voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning van 19 mei 2006, zonder evenwel na te gaan of deze verkavelingsvergunning niet vervallen is. In zoverre de verwerende partij nog verwijst naar de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Schoolstraat – Koningin Astridlaan’, moet worden opgemerkt dat de aanvraag niet gelegen is binnen de perimeter van dit BPA dat van toepassing is aan de overzijde van de straat.

De Raad merkt op dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering om een grotere bouwdiepte aan de linkerzijde toe te staan, een quasi letterlijke overname betreft van de motivering die door de aanvrager aan de verwerende partij werd aangereikt in een nota van 29 juni 2015 (stuk 2 administratief dossier).

Het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat het bestuur zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing moet steunen op een zorgvuldige feitenvinding en een nauwgezette belangenafweging. De zorgvuldigheid verplicht de overheid onder meer om grondig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en om er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische

aspecten van het dossier deugdelijk worden geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.

Door de door de aanvrager aangereikte motivering quasi letterlijk over te nemen, zonder te controleren of de inhoud hiervan in rechte en in feite juist is, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

5.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt andermaal het dossier en adviseert - volledig gelijklopend aan het vorige - in zijn verslag van 28 februari 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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 is met 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 betreft, 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 of 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. In fase van beroep werd alsnog advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, op 1 augustus 2013 werd een gunstig advies ontvangen onder voorwaarde van de naleving van de vondstmeldingsplicht.

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 woonegelegenheden aan 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 te 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.

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 inkomgehelen, 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.

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 dan nog een bijkomende functie op dat terreindeel te willen vestigen dan wel bestendigen.

De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, meerbepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m zoals bij 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 6 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 maart 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

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 is met 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 betreft, 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 was onduidelijk op welke manier voldaan wordt aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de wooneenheid links vooraan.

In fase van beroep werd verduidelijkt dat het appartement links vooraan een terras in de voortuinstrook krijgt, zodat aan voormeld artikel 17 is voldaan.

De diepte van de terrassen bedraagt conform de aangepaste plannen maximaal 2m, de terrassen zijn voorzien tot op de perceelsgrens, ter hoogte van de aanpalende percelen wordt een muur opgetrokken tot 1,90m hoogte en met een diepte van 3m.

Krachtens artikel 4.3.1. §1 VCRO kunnen deze planaanpassingen als beperkt worden aanvaard.

Immers, het beperken van de terrassen tot een diepte van 2m en het voorzien van een scheidingsmuur van 1,90m hoog over een diepte van 3m betreft een aanpassing welke geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens en de rechten van derden én deze aanpassing komt tegemoet aan de in het kader van het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren omtrent de diepte van de terrassen.

Wat de inplanting van de terrassen tot op de perceelsgrenzen betreft, houdt dit een afwijking in van artikel 17. Een afwijking conform artikel 4.4.1. §1 VCRO kan hier worden verleend, immers de afwijking raakt niet aan enig bestemmingsvoorschrift en er werd een

openbaar onderzoek georganiseerd. Bovendien is de gevraagde afwijking beperkt: het reglementeren van de inplanting van terrassen in de verordening heeft tot doel de invloed van deze constructies op de privacy op de aanpalende percelen aan banden te leggen. Het voorzien van een scheidingsmuur met hoogte 1,90m en diepte 3m is evident geschikt om deze privacy te vrijwaren, rekening houdend met de plaatselijke toestand. Bovendien wordt op het rechtsaanpalende perceel voorzien in een bebouwing met een bouwdiepte van 29m, conform een op 24 augustus 2006 door deputatie verleende verkavelingsvergunning. Ook op het aanpalende perceel links is er bestaande diepere bebouwing aanwezig. Van mogelijke inkijk is derhalve geen sprake. De scheidingsmuur presenteert zich aldus als een maximale waarborg voor de privacy van de aanpalenden waardoor de betrokken afwijking in het licht van voormelde finaliteitseis als beperkt mag worden aangemerkt.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze aanvraag in eerste aanleg 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.

In fase van beroep werd alsnog advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, op 1 augustus 2013 werd een gunstig advies ontvangen onder voorwaarde van de naleving van de vondstmeldingsplicht.

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 woonegelegenheden aan 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 te 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.

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 inkomgehelen, 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.

Het ontworpen gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van overwegend 17m en een bouwdiepte op verdieping van overwegend 11m. Het linker deel van de voorziene bebouwing heeft een grotere bouwdiepte van 22,35m op het gelijkvloers.

Deze voorgestelde bouwdieptes overstijgen de heden ten dage gangbare bouwdieptes niet, immers op vandaag wordt op het gelijkvloers vaar 18m en meer aanvaard, en op de verdieping 12 tot 15m. Deze afmetingen worden hier, op dit voldoende ruim perceel, slechts beperkt overschreden, wat te verantwoorden valt door de links aanpalende bebouwing.

Op het rechtsaanpalende perceel is door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 19 mei 2006 een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning onder het basisprofiel van de toentertijd op de betrokken site aanwezige café. Deze vergunning werd in beroep bevestigd door deputatie in zitting van 24 augustus 2006 en onder meer uitgebreid tot een gelijkvloerse bouwdiepte van 29m (in plaats van de oorspronkelijk vergunde 20m).

Op het linksaanpalende perceel is bestaande bebouwing aanwezig die veel dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en bestaat uit een aaneenschakeling van woonfuncties, garages en een loods.

Het voorgestelde bebouwingsprofiel is derhalve afgestemd op de bebouwing in de omgeving van de bouwplaats en vertoont een profiel dat vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de straat geldende BPA "Schoolstraat – Koningin Astridlaan". Om die reden kan de voorgestelde bouwdiepte aanvaardbaar geacht worden.

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 (5m) als achtertuinen (ca. 10m) zodat het perceel voldoende ontlucht 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 ligt in lijn met de bestaande bebouwing in de nabije en verdere omgeving. Het project hypothekeert bovendien geen overige ontwikkelingen.

Er wordt in het concept 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.

Onderhavig terrein werd recent ontdaan van een belangrijk deel van de bestaande bebouwing, waardoor het een kwalitatieve nieuwbouw kan opnemen.

De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, meer bepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m zoals bij het rechter deel, kan aanvaard worden.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.
...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet). In zoverre zij het heeft over een “onzorgvuldige motivering”, kan worden aangenomen dat zij ook de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur inroept.

De verzoekende partij stelt verbijsterd te zijn dat de motivering van de bestreden beslissing *quasi* identiek is aan de vernietigde beslissing van 30 juli 2015. Slechts de volgende paragraaf werd toegevoegd:

“Deze voorgestelde bouwdieptes overstijgen de heden ten dage gangbare bouwdieptes niet, immers op vandaag wordt op het gelijkvloers van 18m en meer aanvaard, en op de verdieping 12 tot 15m. Deze afmetingen worden hier, op dit voldoende ruim perceel,

slechts beperkt overschreden, wat te verantwoorden valt door de links aanpalende bebouwing.”

Daarmee wordt voorbijgegaan aan het vermelde arrest van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0254:

- De vergunningverlenende overheid moet immers aangeven of afdoende laten blijken waarom de argumentatie in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd waarbij een louter tegenspreken ervan niet volstaat. Door de toevoeging van vermelde paragraaf wordt de overdreven bouwdiepte “weggewuifd” als zijnde geen “overstijging” en “beperkt”. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt echter nog steeds dat er geen elementen zijn om een dergelijk grotere gelijkvloerse bouwdiepte toe te laten. De toegevoegde paragraaf is dan ook louter een tegenspreken hiervan.
- De Raad stelde in het arrest reeds vast dat er geen afdoende en zorgvuldige motivering was om voorbij te gaan aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen overdreven bouwdiepte van het linker gedeelte. Evenwel behoudt de verwerende partij haar motivering met de enkele toevoeging van de vermelde paragraaf.
- Eveneens stelde de Raad vast dat in de vernietigde beslissing abstractie werd gemaakt van het feit dat de woonfunctie op het links aanpalende perceel alleszins niet dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing. Niettemin is ook deze motivering behouden.
- Wat de verwijzing naar de verkavelingsvergunning voor het rechts aanpalende perceel betreft, waarvan de Raad opmerkt dat niet is nagegaan of deze vergunning niet vervallen is, moet worden vastgesteld dat in de huidig bestreden beslissing daar nog steeds naar wordt verwezen.

De verzoekende partij voert aan dat de bouwaanvraag niet voldoet aan artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, met name de voorwaarde dat uitsprongen ten opzichte van gevelvlakken op minimum 2 meter afstand van de perceelsgrens moeten blijven. De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing een afwijking wordt toegestaan op deze bepaling, terwijl tijdens het openbaar onderzoek door omwonenden werd aangegeven dat deze afwijking mede aanleiding geeft tot schending van de privacy en het dus niet is aangewezen om dergelijke afwijking toe te staan. Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat het voorzien van een scheidingsmuur met een hoogte van 1 meter 90 en een diepte van 3 meter geschikt is om de privacy te vrijwaren, brengt de verzoekende partij in haar verzoekschrift een simulatie met zichtlijnen bij om te staven dat deze scheidingsmuur niet als een evidente vrijwaring van de privacy kan beschouwd worden en bijgevolg een onzorgvuldige beoordeling uitmaakt.

De verzoekende partij voert verder aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar de verkavelingsvergunning van 24 augustus 2006 voor het rechts aanpalende perceel (386/F). Volgens de verzoekende partij is deze verkavelingsvergunning vervallen op 15 oktober 2011, aangezien er binnen de vijf jaar geen vervreemding is geschied. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat geen rechten kunnen ontleend worden aan de voorschriften in deze verkavelingsaanvraag en dat er niet kan verwezen worden naar een bouwdiepte van 29 meter voor een te voorzien gebouw op het rechts aanpalend perceel om te oordelen dat er geen schending van de privacy is door de afwijking op artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verzoekende partij haalt verder aan dat ook voor het linker perceel de diepere bebouwing wordt aangehaald en dat er daardoor geen sprake kan zijn van inkijk. De verzoekende partij is van oordeel dat er rechtstreekse inkijk in de woningen is gelet op de voorziene ramen in de linker gevel van het bouwproject en de bestaande ramen in de rechtergevel van de bestaande bebouwing. De verzoekende partij concludeert dat de beoordeling gemaakt door het college van burgemeester en schepenen van toepassing blijft en dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is.

De verzoekende partij verwijst tot slot naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 februari 2018, waarin gesteld wordt dat de grotere bouwdiepte (22,35 meter) in het linkerdeel van het gebouw niet te verantwoorden is en de inpasbaarheid niet ten goede komt, waarna de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Waar de verwerende partij opnieuw verwijst naar de bouwdiepte van 29 meter op het rechterperceel, zoals bepaald in de verkavelingsvoorschriften, om de bouwdiepte van 22,35 meter te verantwoorden, herhaalt de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning vervallen is en hier geen rechten kunnen aan ontleend worden. Voor het linker perceel wordt verwezen naar de aaneenschakeling van woonfuncties, garage en loods. De verzoekende partij onderstreept dat de woonfunctie slechts tot 16,2 meter diepte gaat, waarna enkele kleinere bergruimtes, een vijftal garages en kleinschalige louter gelijkvloerse bebouwing volgen. Volgens de verzoekende partij kunnen deze aanbouwen niet aangegrepen worden om een grotere bouwdiepte voor een woningproject met vier bouwlagen te verantwoorden. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de motivering van de verwerende partij niet afdoende is om de grotere bouwdiepte toe te laten.

1.2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De verzoekende partij overweegt op het vlak van de schaal, functionele inpasbaarheid en cultuurhistorische aspecten, dat de bebouwing rond Koningin Astridlaan 17 momenteel bestaat uit eengezinswoningen en kleinschalige meergezinswoningen. De verzoekende partij is van oordeel dat er in de directe omgeving geen andere meergezinswoningen aanwezig zijn, zodat met “kleinschalige meergezinswoningen” vermoedelijk verwezen wordt naar Koningin Astridlaan 15. Dit is een groot huis waarin vier appartementen zijn ondergebracht. Volgens de verzoekende partij bestaat dit gebouw reeds 100 jaar en heeft het geenszins het uitzicht van een appartementsblok.

De verzoekende partij voert verder aan dat in het beroepsschrift van de bouwheer onterecht vermeld wordt dat er geen zichtrelaties zijn met geïnventariseerd bouwkundig erfgoed. De verzoekende partij wijst er op dat rechts van het gebouw de historische “Villa Rodenbuck” ligt en dat deze villa is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en in aanmerking komt voor onderzoek in functie van bescherming.

De verzoekende partij is van oordeel dat het nu vergunde gebouw met een oppervlakte van 720 m² te overheersend is tegenover de omliggende bebouwing, met name eengezinswoningen, een kleinschalige meergezinswoning en een villa die in aanmerking komt voor bescherming.

Daarnaast voert de verzoekende partij aan dat in de voortuin van de voorgenoemde villa zich een rode beuk bevindt, met name een eeuwling met een stamomtrek van ruim 3 meter en dat noch de gemeente, noch de provincie de gevolgen van een drainage op deze boom in rekening heeft gebracht, ondanks het feit dat dit door de verzoekende partij werd opgeworpen in haar bezwaarschrift van 4 maart 2013. Volgens de verzoekende partij heeft de bemaling van het perceel niet enkel een impact op het perceel zelf, maar ook gevolgen voor de watertafel in de nabije omgeving. De verzoekende partij stelt verder dat het reeds herhaaldelijk is gebleken dat watertekort of wijzigingen in de watertafel door mechanische ingrepen vaak fataal zijn voor bomen. De verzoekende partij voert aan dat de rode beuk in de voortuin van haar woonst op slechts 13 meter van de perceelsgrens staat en dat deze boom ruim 100 jaar oud is en bijgevolg kwetsbaar te noemen is. Volgens de verzoekende partij heeft deze boom naast de economische waarde, ook een milieu- en esthetische waarde en is hij bepalend voor het straatbeeld in de Koningin Astridlaan.

Wat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft, voert de verzoekende partij aan dat in het beroepsschrift van de bouwheer gesteld wordt dat voorheen nagenoeg het volledige perceel

bebouwd was. Volgens de verzoekende partij zou het voorgestelde gebouw deels ingeplant worden op perceel 387/L waar zich voorheen een café met feestzaal bevond met een gevelbreedte van ongeveer 20 meter en daarnaast aan de straatzijde circa 7 meter open ruimte. Het tweede deel zou ingeplant worden op perceel 389/N waar de straatzijde nog onbebouwd was, aangezien er zich enkel een open stallingsruimte met afdak op 15 meter van de rooilijn bevond. De verzoekende partij is van oordeel dat er een grote impact is op het straatbeeld, gelet op het feit dat er voorheen een aaneengesloten bebouwing van 20 meter was en dit nu bijna verdubbeld wordt tot 36 meter. De verzoekende partij voert aan dat de wijziging in ruimtegebruik zich ook weerspiegelt in de verhoging van de bouwdichtheid. Door het uitvoeren van dit grootschalig project zou men op een bouwdichtheid van ruim 65 wooneenheden/ha komen, wat ver boven de richtlijn van maximum 35 woningen/ha in buitengebied ligt, zoals bepaald in artikel 4.1.24 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij aangeeft dat de bouwdichtheid aanvaardbaar is, maar dat zij dit niet staft met cijfers.

Met betrekking tot de hinderaspecten, verwijst de verzoekende partij naar de beoordeling gemaakt door de gemeente, waarin vastgesteld wordt dat het voorgestelde gebouw aanleiding geeft tot een schending van de privacy in de omliggende tuinen en aldus de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. De verzoekende partij stelt verder dat het door de verwerende partij aanvaarde aangepast planvoorstel niet van die aard is dat de privacy in de omliggende tuinen wordt gewaarborgd. De verzoekende partij verwijst hiervoor naar de uiteenzetting onder haar eerste middel.

De verzoekende partij verwijst ook naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Merelbeke en is van oordeel dat het college van burgemeester en schepenen niet is ingegaan op de strijdigheden van het voorgestelde gebouw met het van kracht zijnde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, ondanks de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De verzoekende partij haalt verder aan dat ook het merendeel van de inwoners van Bottelare zich achter een beleid met respect voor het landelijk karakter van Bottelare scharen. Ter staving van haar standpunt verwijst de verzoekende partij ook naar een bewonersenquête. De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij evenmin ten gronde is ingegaan op de strijdigheden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Tot slot wijst de verzoekende partij nog op het uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen, waarin 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”*. De verzoekende partij stelt dat in dit BPA verschillende voorwaarden worden opgelegd naar bouwvolume toe voor gesloten versus halfopen bebouwing. De verzoekende partij stelt dat het voorgestelde gebouw zich uitstrekt over twee percelen, met name perceel 387/L en 389/N. Het deel op het perceel 387/L wordt ingesloten door het perceel 386c (verkavelingsvergunning toegekend) en 389N en moet dus afgetoetst worden aan de voorwaarden voor een gesloten bebouwing. De verzoekende partij stelt dat het BPA een bouwdiepte van minimum 8 meter en maximum 12 meter voorziet voor gesloten bebouwing, terwijl er *in casu* een bouwdiepte van 17 meter toegestaan wordt. De verzoekende partij is van oordeel dat het deel op het perceel 389/N moet afgetoetst worden aan de voorwaarden voor halfopen bebouwing en dat ook hier de bouwdiepte niet wordt gerespecteerd. Waar het BPA voorziet in een bouwdiepte van minimum 8 meter en maximum 20 meter, wordt dit maximum nu overschreden tot 22,35 meter. Waar het BPA voor alle gebouwen een maximum van twee bouwlagen oplegt, voorziet het voorgestelde project drie bovengrondse en één ondergrondse bouwlaag. De verzoekende partij is aldus van oordeel dat het bebouwingsprofiel van het voorgestelde gebouw niet strookt met de voorwaarden, zoals bepaald in het BPA 13.

De verzoekende partij voert tot slot aan dat in het BPA 13 voor de halfopen bebouwing als bestemming enkel eengezinswoningen worden opgelegd. De verzoekende partij verwijst verder naar de verkavelingsaanvraag voor perceel 386/F, waarin de verwerende partij als voorwaarde oplegt om te de vergunning te beperken tot één woning. De verzoekende partij leidt hieruit af dat het niet wenselijk is om op deze percelen meergezinswoningen op te trekken. De verzoekende partij verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om te concluderen dat er geen enkele reden is om nu wel meergezinswoningen en afritten naar ondergrondse garages toe te laten.

2.

2.1

Wat betreft het eerste middel is de verwerende partij van oordeel dat de door de verzoekende partij weergegeven simulatie er niet anders zou uitzien als de terrassen ingeperkt zouden worden tot op 2 meter van de perceelsgrens, zoals de gemeentelijke verordening voorschrijft. Volgens de verwerende partij beperkt het voorschrift immers de rechte zichten en niet de schuine zichten, zoals de verzoekende partij die tekent. De verwerende partij stelt dat de voorziene scheidingsmuren, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping, nog meer dan een afstand van 2 meter de rechte inkijk beperken en dan ook voldoende compenseren voor het feit dat de terrassen tot tegen de perceelsgrens worden ingericht.

De verwerende partij is verder van oordeel dat het weinig uitmaakt of de verkavelingsvergunning voor het rechts aanpalende perceel vervallen is of niet. De verwerende partij stelt dat als er geen vergunning is voor dit onbebouwde perceel, er ook geen rekening mee hoefde gehouden te worden.

Waar de verzoekende partij verwijst naar de ramen die inkijk bieden op het links aanpalende perceel, is de verwerende partij van oordeel dat ramen geen uitsprongen ten opzichte van het gevelvlak vormen en bijgevolg niet onder het aangehaalde artikel 7 van de gemeentelijke verordening vallen.

De verwerende partij merkt nog op dat, wat betreft het ruimtegebruik en meer bepaald de grotere bouwdiepte aan de linkerzijde, de bebouwing op het aangrenzende perceel zeer diep gaat, tot zelfs achter het bouwperceel. Volgens de verwerende partij is het daarbij niet relevant dat een zeer beperkt gedeelte van het vergunde gebouw ter hoogte van de garages komt te liggen. De verwerende partij kon terecht oordelen dat het voorgestelde bouwprofiel is afgestemd op de bebouwing in de omgeving.

Tot slot wat betreft de stelling dat niet zou zijn tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de Raad in het vernietigingsarrest van 21 november 2017 met de vermelde paragraaf, stelt de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing een ruimere motivering heeft gegeven voor het gegeven dat zij van de mening van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is kunnen afwijken met betrekking tot de vergunde bouwdiepte. De aangevraagde bouwdiepte wordt immers gekaderd binnen een hedendaagse context én binnen het ruimtelijk kader dat de omgeving op heden vormt.

2.2.

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel dat er geen discussie bestaat over het feit dat er onmiddellijk naast het perceel een meergezinswoning gelegen is. De verwerende partij is van oordeel dat het feit dat het gebouw reeds 100 jaar bestaat en niet het uitzicht heeft van een appartementsblok, daar geen afbreuk aan doet. De verwerende partij stelt dat het wel degelijk een meergezinswoning betreft en dat de verwijzing in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan ook correct is. Daarnaast stelt de verwerende partij dat het

vergunde gebouw een kwalitatief uitzicht heeft en evenmin doet denken aan een “appartementenblok”.

De verwerende partij voert verder aan dat in de bestreden beslissing zelf niet gesteld wordt dat er geen zichtrelaties zijn met geïnventariseerd bouwkundig erfgoed en dat het advies van onroerend erfgoed, gevraagd in fase van beroep, gunstig was onder de voorwaarde van naleving van de vondstmeldingsplicht.

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij niet concreet aantoont dat het vergunde gebouw met zijn oppervlakte van 720 m² te overheersend zou zijn tegenover de omliggende huizen. Volgens de verwerende partij blijkt dit ook uit het inplantingsplan dat leert dat de bezetting van het bouwperceel niet afwijkt van de bezetting van de omliggende percelen.

De verwerende partij is verder ook van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoont dat de watertafel in de omgeving van die aard is dat een beuk op 18 meter afstand bedreigd zou worden door de drainage voor één ondergrondse verdieping. Volgens de verwerende partij volgt uit de watertoets dat er geen schadelijke effecten voor het watersysteem te verwachten zijn en wordt dit niet door de verzoekende partij weerlegd.

De verwerende partij stelt dat in de bestreden beslissing voldoende wordt ingegaan op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en dat voor de beoordeling van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de vroegere toestand van het perceel niet relevant is, maar wel de vergunde situatie. De verwerende partij voert aan dat de richtlijnen voor bouwdichtheid in buitengebied niet toepasbaar zijn op vergunningen voor concrete percelen, maar globaal moeten bekeken worden en dat het door de verzoekende partij aangehaalde artikel opgeheven is.

Wat betreft de hinderaspecten, verwijst de verwerende partij naar de bespreking onder het eerste middel. De verwerende partij stelt dat het rechts aanpalend perceel niet bebouwd is en dat op het links aanpalend perceel zich een appartement en een woning op meer dan zeven meter afstand bevinden. Volgens de verwerende partij is er vanop de voorziene terrassen aan de achterzijde enkel zicht mogelijk op de garages, fietsenstallingen en een loods, wat niet van aard lijkt te zijn om ernstige privacyhinder met zich mee te brengen.

De verwerende partij stelt dat een vergunning niet rechtstreeks getoetst kan worden aan een ruimtelijk structuurplan en dat de door de verzoekende partij geciteerde bepalingen bovendien algemene richtlijnen zijn die niet zomaar toegepast kunnen worden op een concreet perceel.

De verwerende partij voert tot slot aan dat het geciteerde BPA niet van toepassing is op het bouwperceel. Daarnaast stelt de verwerende partij dat het vergunde gebouw niet aansluit op de bebouwing op het rechts aanpalende perceel, waardoor er geen sprake is van gesloten bebouwing.

De verwerende partij concludeert dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is gebeurd.

3.

3.1

De tussenkomende partij stelt, wat het eerste middel betreft, dat de verwerende partij in het licht van het gelijkheidsbeginsel ertoe gehouden is om de lijn van eerdere beslissingen door te trekken tenzij er vanuit oogmerken van wettelijkheid of opportuniteit motieven zijn voor een afwijking. In die zin kon de verwerende partij niet blind zijn voor de gangbare bouwdiepten die effectief slechts beperkt worden overschreden.

Ze stelt dat dit des te meer geldt nu diverse feitelijke elementen wijzen op het kern-gerelateerd karakter van de betrokken percelen. Er wordt in de bestreden beslissing expliciet verwezen naar de ligging aan de rand van de kern van Bottelare binnen een gebied met zowel een- als meergezinswoningen.

Met verwijzing naar wat de bestreden beslissing stelt over de bouwdiepte stelt ze dat de verzoekende partij bezwaarlijk kan volhouden dat de beslissing onvoldoende gemotiveerd zou zijn. Wat de bouwdiepte betreft, voldoet de motivering van de bestreden beslissing aan de door de Raad geformuleerde opmerkingen.

De tussenkomenende partij wijst op het precair karakter van de verordening nu ze voor verschillende onderdelen van het grondgebied van Merelbeke een specifiek beleid invoert op het vlak van meergezinswoningen zonder dat deze planologische maatregel aan de plan-MER-plicht werd onderworpen. Er kan ook worden verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de bescheiden dakkapellen.

3.2

De tussenkomenende partij stelt wat het tweede middel betreft, dat de verzoekende partij uit het oog verliest dat de Raad enkel over een marginaal toetsingsrecht beschikt en enkel beteugelend optreedt wanneer een beslissing kennelijk onredelijk is. Het komt de Raad niet toe een opportuniteitsbeoordeling te maken. In die zin maakt de verzoekende partij niet inzichtelijk op welk punt de door de verwerende partij gemaakte toetsing van de goede ruimtelijke ordening als kennelijk onredelijk moet worden beschouwd, nu zij volstaat met het opsommen van enkele losse elementen die in geen geval kunnen overtuigen.

Wat de aanwezigheid van de betrokken villa betreft, moet worden verwezen naar het advies van Onroerend Erfgoed dat gunstig is onder voorwaarden.

Met verwijzing naar het oude artikel 2.1.2, §7 VCRO moet worden gesteld dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt doch enkel de basis is voor ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het bouwperceel is niet gelegen binnen het bedoelde BPA.

4.

4.1

Wat het eerste middel betreft, stelt de verzoekende partij nog in haar wederantwoordnota dat ze niet inziet hoe het gelijkheidsbeginsel kan geschonden zijn, zoals de tussenkomenende partij voorhoudt. De verzoekende partij wijst erop dat zij de strijdigheid van de dakkapellen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet heeft aangebracht doch wel de strijdigheid die gelegen is in de voorwaarde voor de afmetingen van uitsprongen uit het gevelvlak en die zich op 2 meter afstand van de perceelsgrenzen moeten bevinden, wat ten deze niet het geval is. De verzoekende partij wenst te benadrukken dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag heeft geweigerd omwille van de impact op de privacy van de aanpalende percelen wat ook met een simulatie in het verzoekschrift is aangetoond. Het rechter aanpalende perceel, waarvan de verzoekende partij mede-eigenaar is en dat bestemd is voor een halfopen bebouwing, zal volledig inijk dienen te ondergaan. In die zin is ook het verval van de verkavelingsvergunning van belang. De verzoekende partij stelt dat er geen gebouw met een bouwdiepte van 29 meter op dit perceel zal worden gebouwd. Daarenboven benadrukt ze dat de bewoning op het linker aanpalend perceel slechts tot 16,2 meter gaat.

4.2

Wat het tweede middel betreft, benadrukt de verzoekende partij dat de woning op het linker aanpalend perceel reeds 100 jaar aanwezig, eerst bestemd was tot een eengezinswoning en slechts later is omgevormd naar een meergezinswoning. Het is niet gepast hiernaar te verwijzen om een meergezinswoning van een geheel andere grootteorde te vergunnen. De vergunde meergezinswoning zal een overheersend karakter in de straat hebben. Er is geen enkel ander gebouw met een straatbreedte van 36 meter aanwezig.

Verder benadrukt ze dat een positieve watertoets geen relatie heeft met de korte of lange termijn effecten van een drainage op een boom met 3 meter stamomtrek. Een deskundige stelt dat de boom nu reeds onder druk staat doordat de bodem extreem droog is, verdicht is en arm is aan organisch materiaal.

Er is wel degelijk sprake van een probleem met privacy. Het college van burgemeester en schepenen bevestigde dit reeds en het blijkt uit een simulatie. Andere aanpalende eigenaars hebben eveneens een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verwees eveneens naar het BPA.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad is van oordeel dat het eerste en het tweede middel samen moeten worden genomen en behandeld, nu de verzoekende partij in beide middelen de motivering van de bestreden beslissing bekritiseert.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) en §2, eerste lid VCRO, in hun toepasselijke tekst, moet de aanvraag verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Ingeval de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De verzoekende partij stelt opnieuw vast dat de grotere bouwdiepte (22,35 meter) in het linkerdeel 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 niet afdoende motiveert waarom de grotere bouwdiepte toch kan vergund worden. Ze stelt tevens dat

de verwerende partij voorbijgaat aan de vaststellingen in het vernietigingsarrest van de Raad van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0254 nu in de bestreden beslissing hieraan niet wordt geredigeerd door de toevoeging van enkele kleine nieuwe motieven.

4.

Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest geldt voor het beschikkend gedeelte en strekt zich uit tot de motieven die het noodzakelijk tot grondslag hebben gediend.

In het vermelde arrest van 22 november 2017 oordeelde de Raad onder andere:

- Er is op onvoldoende wijze geantwoord op het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die opnieuw overweegt dat de grotere bouwdiepte voor het linkerdeel van de voorziene bebouwing, met name 22,35 meter op het gelijkvloers in plaats van 17 meter voor het rechterdeel, de inpasbaarheid in de omgeving niet ten goede komt en dat er geen argumenten worden aangereikt om een dergelijke grotere bouwdiepte op het linkerdeel aanvaardbaar te achten. Tevens wordt er geen voldoende antwoord gegeven op de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat door deze grotere bouwdiepte op het linkerdeel zowel vooraan als achteraan een wooneenheid kan worden voorzien wat een te zwaar programma oplevert.
- Het antwoord van de verwerende partij op het verslag is eerder vaag. Er wordt verwezen naar de - diepere - bebouwing op het linker aanpalend perceel doch de woonfunctie op het links aanpalende perceel reikt alleszins niet dieper dan de aangevraagde bebouwing en deze achterliggende bebouwing bestaat uit eerder kleinschalige bebouwing bestaande uit één bouwlaag (garages, fietsenstalling en loods). De verwijzing naar de voor het rechts aanpalende perceel op 19 mei 2006 verleende verkavelingsvergunning, zonder evenwel na te gaan of deze niet vervallen is, is onzorgvuldig. In zoverre verwezen wordt naar de voorschriften van het BPA 'Schoolstraat – Koning Astridlaan' moet worden opgemerkt dat de aanvraag niet binnen de perimeter van het BPA gelegen is.
- De motivering om de grotere bouwdiepte in het linkerdeel toe te staan is een *quasi* letterlijke overname van de motivering die door de aanvrager - huidige tussenkomende partij - is aangereikt in een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze overname zonder enige controle of de inhoud van de nota in rechte en in feite juist is, houdt een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in.

5.

Er kan worden vastgesteld dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn verslag ongewijzigd behouden heeft, zodat de verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij aanwezig blijft. Deze motiveringsplicht wordt nog meer verstrengd door de vaststellingen die de Raad heeft gedaan in het vermelde vernietigingsarrest van 17 november 2017 waarin onder meer is vastgesteld dat de woonfunctie op het linker aanpalende perceel niet dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en eerder bestaat uit kleinschalige bebouwing, bestaande uit één bouwlaag, en waarin verder is gesteld dat de replieknota van de tussenkomende partij niet zonder meer kan worden overgenomen in de beslissing van de verwerende partij.

Er moet worden vastgesteld dat niettegenstaande de vaststelling door de Raad dat de vergunning van 30 juli 2015 niet zorgvuldig en afdoende gemotiveerd is op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, de verwerende partij de desbetreffende motivering - die een overname van de replieknota behelst - ongewijzigd behoudt met de enkele toevoeging van de volgende overwegingen:

“Deze voorgestelde bouwdieptes overstijgen de heden ten dage gangbare bouwdieptes niet, immers op vandaag wordt op het gelijkvloers vaar 18m en meer aanvaard, en op de verdieping 12 tot 15m. Deze afmetingen worden hier, op dit voldoende ruim perceel,

slechts beperkt overschreden, wat te verantwoorden valt door de links aanpalende bebouwing. “

en

“Onderhavig terrein werd recent ontdaan van een belangrijk deel van de bestaande bebouwing, waardoor het een kwalitatieve nieuwbouw kan opnemen.

De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, meerbepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m zoals bij het rechter deel, kan aanvaard worden.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.”

Deze twee ‘nieuwe’ delen van de motivering voldoen niet aan de verstrengde motiveringsplicht die geldt in hoofde van de verwerende partij. Het loutere feit dat bouwdieptes van 18 meter en meer op het gelijkvloers gangbaar zijn, maakt niet dat dit ook past in de betrokken omgeving, te meer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierover op negatieve wijze heeft geadviseerd. De Raad is daarenboven van oordeel dat op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom een overschrijding van de zogenaamde gangbare bouwdiepte met een diepte van 4,35 meter als beperkt kan worden beschouwd. Deze ‘beperkte overschrijding’ wordt bovendien onder meer afgemeten ten aanzien van de bebouwing op het linkerperceel waarover de Raad in zijn arrest uitdrukkelijk heeft gesteld dat de woonfunctie op dat perceel alleszins niet dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en eerder bestaat uit kleinschalige bebouwing met slechts één bouwlaag (namelijk garages, fietsenstalling en loods).

De loutere vaststelling dat er door de afbraak van de bestaande bebouwing plaats is voor een kwalitatieve nieuwbouw, maakt niet dat elke nieuwbouw mogelijk is. Er moet steeds, rekening houdende met alle voorgaanden en adviezen in een dossier, gemotiveerd worden waarom de voorziene nieuwbouw verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft dan ook louter een nietszeggende stijlformule. Hetzelfde kan worden gesteld over de overweging dat de tussenkomen de partij erin geslaagd is het beoogde bouwprogramma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen.

Er moet opnieuw worden vastgesteld dat er geen enkel antwoord wordt gegeven op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat door de grotere bouwdiepte op het linkerdeel er twee wooneenheden achter elkaar worden gerealiseerd wat een te zwaar programma inhoudt. De replieknota wordt opnieuw letterlijk overgenomen zonder na te gaan of deze wel in rechte en in feite als correct te beschouwen is.

Tevens wordt opnieuw verwezen naar de verkavelingsvergunning die is afgeleverd voor het rechter aanpalend perceel zonder dat er onderzocht is of deze vergunning al dan niet vervallen is.

Tot slot moet opnieuw worden vastgesteld dat er nog steeds wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Schoolstraat – Koningin Astridlaan’, terwijl de aanvraag niet binnen de perimeter van dit BPA gelegen is.

6.

Het eerst en het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

De verwerende partij is de in ongelijk gestelde partij, zodat de kosten van het beroep ten hare laste worden gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv DE VROE BOUW is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9820 Bottelare, Koningin Astridlaan 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 387/G-L-M-N.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 augustus 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT