

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1027
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0533-A

Verzoekende partijen 1. de heer **Pieter HAEGEMAN**
 2. mevrouw **Simone HUTSEBAUT**
 3. de heer **Toon VAN LIERDE**

vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

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

Tussenkommende partij de heer **Fabian VUNDELINCKX**

vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Sint Gillislaan 117

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 21 maart 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van een bijgebouw op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Sabina van Beierenlaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0924K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 september 2018 toe in de debatten.

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

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

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 4 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bijgebouw" op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Sabina van Beierenlaan 1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 december 2015 tot en met 14 januari 2016, dienen de verzoekende partijen drie van de tien collectieve bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een onbekende datum ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van haar stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 21 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- *Het ontwerp voorziet een bouwvolume van 2 bouwlagen + 1 woonlagen in het dakvolume (hellend dak). Bouwdiepte gelijkvloers 20 m, op de verdieping 12 m; kroonlijsthoogte 6 m, nokhoogte 12.80 m. In het zadeldak wordt vooraan en achteraan telkens een dakuitbouw voorzien over ca. de helft van de gevelbreedte. Op de gelijkvloerse meerdiepte (plat dak) wordt een dakterras voorzien.*
- *In het ontworpen gebouw worden 4 appartementen voorzien.*
- *De bouwplaats is gelegen in de achtertuintrook van een bestaande meergezinswoning. De (vanuit S. van Beierenlaan bekeken) verder naar links gelegen percelen zijn qua morfologie op gelijkaardige wijze bebouwd: een hoofdgebouw (hoofdzakelijk eengezinswoningen) aan de voorzijde (kant S. van Beierenlaan), met daarachter een achtertuintrook, met op het uiteinde meestal een afzonderlijk bijgebouw dat dienst doet als garage, toegankelijk via de achterliggende parking 'Bevegemse Vijvers'.*

- Deze toestand is ontstaan op basis van het (intussen van rechtswege vervallen) BPA Bevegem, waarin geen strook voor volwaardige bebouwing (woningen) voorzien was langs de achterzijde van deze percelen.
- Bij de afweging van huidige aanvraag dient terdege rekening gehouden te worden met de consequenties voor deze verder naar links gelegen percelen. Het toestaan van een woonontwikkeling op één perceel impliceert immers dat dit vervolgens ook voor de andere (gelijkaardige) percelen kan/moet worden toegestaan, temeer in huidig ontwerp een type HOB voorzien wordt met een wachtmuur, waarbij men dus uitgaat van een verderzetting van dergelijk type bebouwing. Huidige aanvraag heeft m.a.w. een belangrijke precedentwaarde voor de onmiddellijke omgeving (en de rest van Bevegem).
- Vooreerst dient gesteld dat het uitrustingsniveau van de achterliggende 'weg' ontoereikend is om van een 'voldoende uitgeruste weg' te kunnen spreken; de weg is weliswaar duurzaam verhard (asfalt), maar heeft eerder het karakter van een circulatieweg in functie van de parking en de toegankelijkheid van de garages der bewoners van de S. van Beierenlaan; er is geen elektriciteitsnet aanwezig, geen openbare verlichting, geen waterleidingsnet, geen gasnet; het rioleringsnet is beperkt tot een net dat enkel gedimensioneerd en geconcipieerd is voor het opvangen van oppervlakkig afstromend water afkomstig van de verhardingen van de weg en het langsliggend voetpad en dat ontoereikend is voor het opvangen van huishoudelijk afval- en hemelwater van (hypothetisch) een tiental woningen.
- Alleen al hieruit dient geconcludeerd te worden dat de betrokken percelen niet in aanmerking komen voor een woonontwikkeling.
- Dergelijke woonontwikkeling is bovendien ook problematisch en daardoor ongewenst, op vlak van parkeergelegenheid. Bij bebouwing met woningen aan de achterzijde van deze percelen verliezen deze woningen immers hun bestaande of potentiële autobergplaatsen. Deze vallen nauwelijks te compenseren aan de voorzijde, temeer rekening gehouden dient te worden met het feit dat, door aanwezigheid van de bestaande meergezinswoning op het hoekperceel S. van Beierenlaan 1, de bestaande eengezinswoningen links ervan eveneens zouden kunnen worden omgevormd tot meergezinswoningen. In dergelijk geval zal men noodgedwongen voldoende parkeergelegenheid moeten (blijven) voorzien op de achterzijde van de percelen. Het is immers geen ruimtelijk wenselijke evolutie om het straatbeeld (aan de voorzijde) en het groene karakter der voortuinstroken (waarin reeds een aantal illegaal verharde parkeerplaatsen aangelegd zijn) verder te laten degraderen door hier een opeenvolging van private parkings of garagepoorten te creëren. Hier kan hoogstens 1 garage/parkeerplaats per perceel worden toegestaan.
- Een woonontwikkeling op deze plaats is ook vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst omdat hier een plaatselijke verdichting gecreëerd dreigt te worden die niet in overeenstemming is met de omgeving: de betrokken percelen bevinden zich immers zeer perifeer ten opzichte van de wijk Bevegem, in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen op relatief ruime percelen en waarvan de meerderheid dan nog van het type vrijstaande woningen is, met één bouwlaag onder hellend dak. Enkel plaatselijk is een kleine groep rijwoningen aanwezig. Met de aanleg van de achterliggende parking heeft het stadsbestuur nooit de intentie gehad de achtertuinen te ontsluiten in functie van woningbouw. De parking vormt trouwens, samen met het stedelijk sport- en recreatiegebied en het parkgebied 'Domein van Breivelde' een

grotendeels open ruimte, waarin zo goed als geen bewoning voorkomt. De betrokken achtertuinen vormen een overgang naar dit gebied. Bijkomende woonontwikkelingen in deze achtertuinen zouden onmiskenbaar een aantasting van deze overgangszone vormen en een veel hardere grens creëren.

- *Om al deze redenen is a fortiori ook op het perceel van huidige aanvraag geen woonontwikkeling mogelijk noch wenselijk, ook al zou dit perceel op vlak van nutsleidingen (als enige) wel aansluiting kunnen nemen op de in 'Bevegemse Vijvers' aanwezige leidingen. Omwille van deze principiële bezwaren zijn verdere opportuniteitsafwegingen, gebaseerd op de concrete kenmerken van het voorliggend ontwerp, hier niet aan de orde.*
- *Het ontwerp schaadt het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving.*
- *Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.*
- ...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 28 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

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 bijzonder plan van aanleg 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. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een afzonderlijk bijgebouw, in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning.

De bouwplaats is gelegen in een woonwijk aan de rand van de stadskern van Zottegem. De aanwezige bebouwing bestaat er overwegend uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open typologie, in mindere mate komt ook halfopen en gesloten bebouwing voor. Het eigendom van de aanvraag bevindt zich als laatste in een rij van aaneengesloten eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn eerder vreemd in de onmiddellijke omgeving. Enkel vooraan op hetzelfde perceel komt een meergezinswoning voor met 5 wooneenheden. Voor de verbouwing en uitbreiding van deze meergezinswoning werd in 2014 een vergunning verleend door deputatie, zodat zowel in de kelderverdieping (bouwdiepte 25m) als op het gelijkvloers (bouwdiepte 20m) een bijkomende woongelegenheid kon gecreëerd worden. Er werd dus recent reeds een zekere verdichting op dit perceel toegestaan.

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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De voorgestelde meergezinswoning wordt ingeplant op een deel van de woonzone die bedoeld is om te dienen als tuinzone bij de woningen die gelegen zijn langs de Sabina van Beierenlaan. Hierdoor ontstaat een atypische inplantingswijze die een al te grote impact heeft op de voorliggende woningen; deze eigendommen worden van nabij geconfronteerd met een bebouwing die naast, als het ware in hun achtertuin wordt opgericht. De aanpalende percelen in de Sabina van Beierenlaan zijn allen bebouwd met langs de straatzijde een hoofdgebouw, met daarachter een achtertuinstrook, en op de achterste perceelsgrens meestal een afzonderlijk bijgebouw dat dienst doet als garage, toegankelijk via de achterliggende parking 'Bevegemse Vijvers'. Volgens het intussen van rechtswege vervallen BPA Bevegem was geen strook voor volwaardige bebouwing voorzien langs de achterzijde van deze percelen.

De vergunningverlenende overheid is ertoe gehouden de aanvraag te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie van die aard is dat ze overdreven hinder ten aanzien van de burens zal veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden. In voorliggende aanvraag dient gesteld dat het ontwerp leidt tot afname van bezonning en privacy op de omliggende percelen. De aanvraag resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder duidelijk zal overstijgen.

Door het oprichten van 4 bijkomende wooneenheden worden op het perceel, dat een oppervlakte heeft van 902m², in totaal 9 wooneenheden voorzien. Dit geeft een bezetting van ongeveer 100 woningen per hectare. Deze densiteit is te groot in vergelijking met de omliggende bebouwing. Bovendien bevinden de betrokken percelen zich aan de rand van de wijk Bevegem, in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen op relatief ruime percelen en waarvan de meerderheid dan nog open bebouwingen zijn, bestaande uit één bouwlaag onder hellend dak.

Volgens het college en schepenen betekent het toestaan van een woonontwikkeling op één perceel dat dit vervolgens ook voor de andere verder naar links gelegen (gelijkaardige) percelen kan/moet worden toegestaan, temeer in huidig ontwerp een type HOB voorzien wordt met een wachtmuur. Huidige aanvraag heeft m.a.w. een belangrijke precedentwaarde voor de onmiddellijke omgeving. In het beroepschrift wordt hieromtrent gesteld dat enkel en alleen op het betrokken hoekperceel (kruising van de Sabina van Beierenlaan en de Bevegemse Vijvers) de door aanvragers gewenste woonontwikkeling mogelijk is, gezien het perceel als enige grenst aan een 'voldoende uitgeruste weg'. De vrees voor een cascade aan woonontwikkeling in de achtertuinen' is volgens de aanvragers totaal onterecht want uitgesloten. Dit strookt echter niet met de voorziene wachtgevel die gecreëerd wordt op de grens met het naastliggende perceel 924I. De aanwezigheid van een wachtgevel impliceert dat er in de toekomst zal aangebouwd worden. Zoniet dient een bouwvrije strook en een afgewerkte gevel voorzien te worden.

Verder stelt het college van burgemeester en schepenen dat met de aanleg van de achterliggende parking het stadsbestuur nooit de intentie heeft gehad de achtertuinen te ontsluiten in functie van woningbouw. De parking vormt, samen met het stedelijk sport- en recreatiegebied en het parkgebied 'Domein van Breivelde' een grotendeels open ruimte,

waarin bijna geen bewoning voorkomt. De betrokken achtertuinen vormen een overgang naar dit gebied. Bijkomende woonontwikkelingen in deze achtertuinen zouden onmiskenbaar een aantasting van deze overgangszone vormen en een veel hardere grens creëren. Deze redenering kan gevolgd worden. Dergelijke atypische -en vooralsnog solitaire- woonontwikkeling is geen ruimtelijk wenselijke evolutie in het straatbeeld.

De voorgestelde parkeeroplossing voldoet qua aantal parkeerplaatsen aan de stedelijke verordening, doch kan verder bezwaarlijk kwalitatief genoemd worden. Er wordt al te veel buitenruimte opgeofferd, wat de kwaliteit van deze plek niet ten goede komt.

De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden duidelijk gehypotheciseerd. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving. De aanvraag is om bovenvermelde redenen niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 augustus 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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 bijzonder plan van aanleg 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. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een afzonderlijk bijgebouw, in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning.

De bouwplaats is gelegen in een woonwijk aan de rand van de stadskern van Zottegem. De aanwezige bebouwing bestaat er overwegend uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open typologie, in mindere mate komt ook halfopen en gesloten bebouwing voor. Het eigendom van de aanvraag bevindt zich als laatste in een rij van aaneengesloten eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn eerder vreemd in de onmiddellijke omgeving. Enkel vooraan op hetzelfde perceel komt een meergezinswoning voor met 5 wooneenheden. Voor de verbouwing en uitbreiding van deze meergezinswoning werd in 2014 een vergunning verleend door deputatie, zodat zowel in de kelderverdieping (bouwdiepte 25m) als op het gelijkvloers (bouwdiepte 20m) een bijkomende woongelegenheid kon gecreëerd worden. Er werd dus recent reeds een zekere verdichting op dit perceel toegestaan.

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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De voorgestelde inplanting is stedenbouwkundig aanvaardbaar: het perceel is gelegen op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen waardoor de inplanting niet kan gezien worden als een tweede bouwzone tegenover de Sabina Van Beierenlaan, maar als een invulling van een perceel langsheen de Bevergemse Vijvers. Bovendien getuigt de voorgestelde invulling van een duurzaam ruimtegebruik door het aanwenden van ruime in woonzone gelegen terreindelen.

Het ontwerp vrijwaart voldoende privacy ten opzichte van de aanpalende percelen: er is geen rechtstreekse inkijk vanuit de woongelegenheden, gelet op de oriëntatie is er geen afname van zonlicht op de omliggende percelen mogelijk. Bijgevolg zal dit ontwerp niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Naar mobiliteit stellen zich weinig problemen. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Bovendien grenst het terrein aan de uitgestrekte parking van het recreatiedomein.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleven van de voorwaarden uit het advies van de brandweer van 14 december 2015.

...

2.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2016.

De Raad heeft met zijn arrest van 21 maart 2017 met nummer RvVb/S/1617/0687 de tenuitvoerlegging van voormelde beslissing geschorst, waarna de beslissing met het arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0118, omwille van het berusten van de partijen in de vaststellingen in het schorsingsarrest, door de Raad wordt vernietigd.

De Raad heeft de verwerende partij in dit vernietigingsarrest bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij binnen de vier maanden vanaf de betekening van het arrest. De Raad overweegt in het schorsingsarrest:

“ ...

Op het eerste gezicht kan een dergelijke motivering niet aangemerkt worden als een afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, gelet op de uitvoerige bezwaren op dit punt. De verwerende partij lijkt in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze te motiveren waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zo stelt zij vrij algemeen dat de ligging van het gebouw door de aanwezigheid van twee voldoende uitgeruste wegen niet kan aanzien worden als een tweede bouwzone, dat de voorgestelde invulling getuigt van een duurzaam ruimtegebruik en dat het ontwerp voldoende privacy vrijwaart ten opzichte van de aanpalende percelen.

Deze beknopte motivering van de bestreden beslissing lijkt des te meer te klemmen nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er in zijn verslag uitgebreid op wijst dat de atypische inplantingswijze een te grote impact heeft op de voorliggende woningen, die geconfronteerd zullen worden met een bebouwing die “als het ware in hun achtertuin wordt opgericht”. Verder oordeelt hij dat de densiteit van de meergezinswoning te groot is in vergelijking met de omliggende bebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing op relatief ruime percelen en met slechts één bouwlaag onder hellend dak.

De verwerende partij diende haar beslissing des te zorgvuldiger en concreter te motiveren wanneer zij wenste af te wijken van het andersluidend en omstandig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op het eerste gezicht lijkt de gegeven motivering echter niet te kunnen volstaan ter weerlegging van de door de verzoekende partijen geuite bezwaren. Evenmin wijkt de verwerende partij hiermee op een zorgvuldige en redelijke wijze af van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

...

3.

Na de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2016 wordt de administratieve procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 27 december 2017 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4 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 bijzonder plan van aanleg 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. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een afzonderlijk bijgebouw, in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning.

De bouwplaats is gelegen in een woonwijk aan de rand van de stadskern van Zottegem. De aanwezige bebouwing bestaat er overwegend uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open typologie, in mindere mate komt ook halfopen en gesloten bebouwing voor. Het eigendom van de aanvraag bevindt zich als laatste in een rij van aaneengesloten eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn eerder vreemd in de onmiddellijke omgeving. Enkel vooraan op hetzelfde perceel komt een meergezinswoning voor met 5

wooneenheden. Voor de verbouwing en uitbreiding van deze meergezinswoning werd in 2014 een vergunning verleend door deputatie, zodat zowel in de kelderverdieping (bouwdiepte 25m) als op het gelijkvloers (bouwdiepte 20m) een bijkomende woonegelegenheid kon gecreëerd worden. Er werd dus recent reeds een zekere verdichting op dit perceel toegestaan.

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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De voorgestelde meergezinswoning wordt ingeplant op een deel van de woonzone die bedoeld is om te dienen als tuinzone bij de woningen die gelegen zijn langs de Sabina van Beierenlaan. Hierdoor ontstaat een atypische inplantingswijze die een al te grote impact heeft op de voorliggende woningen; deze eigendommen worden van nabij geconfronteerd met een bebouwing die naast, als het ware in hun achtertuin wordt opgericht. De aanpalende percelen in de Sabina van Beierenlaan zijn allen bebouwd met langs de straatzijde een hoofdgebouw, met daarachter een achtertuinstrook, en op de achterste perceelsgrens meestal een afzonderlijk bijgebouw dat dienst doet als garage, toegankelijk via de achterliggende parking 'Bevegemse Vijvers'. Volgens het intussen van rechtswege vervallen BPA Bevegem was geen strook voor volwaardige bebouwing voorzien langs de achterzijde van deze percelen.

De vergunningverlenende overheid is ertoe gehouden de aanvraag te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie van die aard is dat ze overdreven hinder ten aanzien van de burens zal veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden. In voorliggende aanvraag dient gesteld dat het ontwerp leidt tot afname van bezonning en privacy op de omliggende percelen. De aanvraag resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder duidelijk zal overstijgen.

Door het oprichten van 4 bijkomende wooneenheden worden op het perceel, dat een oppervlakte heeft van 902m², in totaal 9 wooneenheden voorzien. Dit geeft een bezetting van ongeveer 100 woningen per hectare. Deze densiteit is te groot in vergelijking met de omliggende bebouwing. Bovendien bevinden de betrokken percelen zich aan de rand van de wijk Bevegem, in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen op relatief ruime percelen en waarvan de meerderheid dan nog open bebouwingen zijn, bestaande uit één bouwlaag onder hellend dak.

Volgens het college en schepenen betekent het toestaan van een woonontwikkeling op één perceel dat dit vervolgens ook voor de andere verder naar links gelegen (gelijkaardige) percelen kan/moet worden toegestaan, temeer in huidig ontwerp een type HOB voorzien wordt met een wachtmuur. Huidige aanvraag heeft m.a.w. een belangrijke precedentwaarde voor de onmiddellijke omgeving. In het beroepschrift wordt hieromtrent gesteld dat enkel en alleen op het betrokken hoekperceel (kruising van de Sabina van Beierenlaan en de Bevegemse Vijvers) de door aanvragers gewenste woonontwikkeling mogelijk is, gezien het perceel als enige grenst aan een 'voldoende uitgeruste weg'. De vrees voor een cascade aan woonontwikkeling in de achtertuinen is volgens de aanvragers totaal onterecht want uitgesloten. Dit strookt echter niet met de voorziene wachtgevel die gecreëerd wordt op de grens met het naastliggende perceel 9241. De aanwezigheid van

een wachtgevel impliceert dat er in de toekomst zal aangebouwd worden. Zoniet dient een bouwvrije strook en een afgewerkte gevel voorzien te worden.

Verder stelt het college van burgemeester en schepenen dat met de aanleg van de achterliggende parking het stadsbestuur nooit de intentie heeft gehad de achtertuinen te ontsluiten in functie van woningbouw. De parking vormt, samen met het stedelijk sport- en recreatiegebied en het parkgebied 'Domein van Breivelde' een grotendeels open ruimte, waarin bijna geen bewoning voorkomt. De betrokken achtertuinen vormen een overgang naar dit gebied. Bijkomende woonontwikkelingen in deze achtertuinen zouden onmiskenbaar een aantasting van deze overgangszone vormen en een veel hardere grens creëren. Deze redenering kan gevolgd worden. Dergelijke atypische -en vooralsnog solitaire- woonontwikkeling is geen ruimtelijk wenselijke evolutie in het straatbeeld.

De voorgestelde parkeeroplossing voldoet qua aantal parkeerplaatsen aan de stedelijke verordening, doch kan verder bezwaarlijk kwalitatief genoemd worden. Er wordt al te veel buitenruimte opgeofferd, wat de kwaliteit van deze plek niet ten goede komt.

De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden duidelijk gehypothecerd. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving. De aanvraag is om bovenvermelde redenen niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
..."

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 februari 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 december 2017;

...

2.4 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 bijzonder plan van aanleg 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. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een afzonderlijk bijgebouw, in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning.

De bouwplaats is gelegen in een woonwijk aan de rand van de stadskern van Zottegem. De aanwezige bebouwing bestaat er overwegend uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open typologie, in mindere mate komt ook halfopen en gesloten bebouwing voor. Het eigendom van de aanvraag bevindt zich als laatste in een rij van aaneengesloten eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn eerder vreemd in de onmiddellijke omgeving. Enkel vooraan op hetzelfde perceel komt een meergezinswoning voor met 5 wooneenheden. Voor de verbouwing en uitbreiding van deze meergezinswoning werd in 2014 een vergunning verleend door deputatie, zodat zowel in de kelderverdieping (bouwdiepte 25 m) als op het gelijkvloers (bouwdiepte 20 m) een bijkomende woongelegenheden kon gecreëerd worden. Er werd dus recent reeds een zekere verdichting op dit perceel toegestaan.

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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat op basis van de plannen in het aanvraagdossier duidelijk is dat het project op zodanige wijze is georiënteerd dat er geen afname van zonlicht op de omliggende percelen mogelijk is:

Het project voorziet in het bouwen van 4 wooneenheden. De reeds opgerichte meergezinswoning (vooraan) op het perceel kent eveneens 4 wooneenheden waardoor er in totaal op het perceel met een oppervlakte van 902 m² in 8 wooneenheden worden voorzien en niet in 9 wooneenheden. Dit komt neer op een bezettingsgraad van ± 88 woningen per hectare.

In de onmiddellijke omgeving is er op het betrokken perceel zelf een meergezinswoning toegestaan. Hierdoor geeft men aan dat er op het perceel een verdichting van de woondensiteit is toegestaan.

Het is geenszins zo dat omdat een bepaalde typologie ontbreekt in een omgeving, deze daarin niet kan voorzien worden.

Gelet op de nood aan een zuinig ruimtegebruik met oog op een leefbare toekomst zijn meergezinswoningen principieel aanvaardbaar op dergelijke locaties, in de kern van een stad.

De aanvrager argumenteert terecht dat een ontwikkeling als deze enkel en allen op het betrokken hoekperceel (kruising van de Sabrina van Beierenlaan en de Bevergemse Vijvers) mogelijk is, gezien het perceel als enige grenst aan een 'voldoende uitgeruste weg'. De precedentswaarde is inderdaad beperkt.

Bovendien is op de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen de voorziene 'wachtgevel' zodanig geconcepieerd dat de muur dienst doet als een volwaardige gevelmuur door totale isolatie en afwerking met een gevelsteen. Deze planaanpassingen kunnen doorgevoerd worden in toepassing van art. 4.3.1 v.cro.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat de achtertuinen geen zachtere overgang vormen naar het achterliggend gebied. Uit de feitelijke plaatsgesteldheid blijkt inderdaad dat op de grens van elk perceel achteraan er een garage-constructie voorkomt. De

bestaande invulling is op zich weinig esthetisch te noemen en resulteert in een asociaal straatbeeld, dat kwalitatief kan aangevuld worden door het project van de verzoeker nl. woonfunctie dat een socialere uitstraling geeft aan de omgeving.

De voorgestelde inplanting is stedenbouwkundig aanvaardbaar: het perceel is gelegen op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen waardoor de inplanting niet kan gezien worden als een tweede bouwzone tegenover de Sabina Van Beierenlaan, maar als een invulling van een perceel langsheen de Bevergemse Vijvers.

Bovendien getuigt de voorgestelde invulling van een duurzaam ruimtegebruik door het aanwenden van ruime in woonzone gelegen terreindelen.

Het ontwerp vrijwaart voldoende privacy ten opzichte van de aanpalende percelen: er is geen rechtstreekse inkijk vanuit de woongelegenheden, gelet op de oriëntatie is er geen afname van zonlicht op de omliggende percelen mogelijk. Bijgevolg zal dit ontwerp niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Appellant heeft op de beperkt aangepaste plannen voorzien in zichtschermen langs de terrassen en verduidelijkt dat er een haag komt op de perceelsgrens. Deze elementen komen de privacy van de omwonenden ten goede.

Naar mobiliteit stellen zich weinig problemen. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Bovendien grenst het terrein aan de uitgestrekte parking van het recreatiedomein.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem en de stad Zottegem, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, vorderen met een aangetekende brief van 12 april 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0505-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO (goede ruimtelijke ordening), van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen wijzen er vooreerst op dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op vergelijkbare wijze en telkens gesteund op (vrijwel) identieke redenen, tot de conclusie komen dat het aangevraagde project niet inpasbaar is in de omgeving, een te grote impact heeft op de aanpalende percelen en derhalve de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

De verwerende partij schendt de verstrengde motiveringsplicht die ingevolge het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het schorsings- en vernietigingsarrest van de Raad op haar rust. Er dient nog steeds te worden vastgesteld dat, hoewel de verwerende partij in vergelijking met haar voorgaande, vernietigde vergunningsbeslissing van 11 augustus 2016 (stuk 6) de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening 'uitgebreider' heeft gemotiveerd, deze motivering in de bestreden beslissing niet kan volstaan. Deze zogenaamde bijkomende motivering betreft immers een aantal stijlformules en algemene standpunten, zoals een verwijzing naar het principe van het zuinig ruimtegebruik, zonder dat de aanvraag effectief meer *in concreto* wordt beoordeeld.

De verwerende partij laat in de bestreden beslissing na afdoende te motiveren waarom de nog steeds erg hoge bezettingsgraad, die volgens haar 88 woningen/ha bedraagt maar volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 100 woningen/ha bedraagt, aanvaardbaar is. Een verwijzing naar de reeds vergunde meergezinswoning op voorliggend perceel kan daarbij niet volstaan. Bovendien dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij zichzelf tegenspreekt wanneer zij enerzijds stelt dat de bouwplaats gelegen is in de kern van een stad en zij anderzijds de omgeving van de bouwplaats omschrijft als gelegen aan de rand van de stadskern/het stedelijk gebied Zottegem.

Voor wat betreft de door het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen precedentwaarde van de problematische blinde gevel, stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij zich louter aansluit bij de stellingen van de aanvrager zonder deze aan een eigen onderzoek te onderwerpen. De verzoekende partijen benadrukken dat de afwerking van de wachtgevel met totale isolatie en gevelsteen niet verhindert dat er nog steeds sprake is van een blinde gevel waartegen later desgevallend kan worden aangebouwd.

Volgens de verzoekende partijen stemt de omschrijving van de omgeving in de bestreden beslissing niet overeen met de werkelijkheid en kunnen de bestaande garage-constructies niet ernstig worden vergeleken met de gevraagde meergezinswoning met drie bouwlagen en een nokhoogte van 12,80 m en kunnen deze geen afbreuk doen aan de functie van tuinzones als overgangszone naar het achterliggend open ruimte gebied.

Ook wat betreft de atypische inplanting van de gevraagde meergezinswoning en de impact hiervan op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen bevat de bestreden beslissing dezelfde

nietszeggende motivering als de vernietigde beslissing van 11 augustus 2016. De verzoekende partijen stellen vast dat de verwerende partij opnieuw de standpunten van de aanvrager bijtreedt zonder deze aan een eigen en concreet onderzoek te onderwerpen.

De verzoekende partijen benadrukken dat door te verwijzen naar de in de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen, de verwerende partij de hoorplicht miskend, nu deze plannen de verzoekende partijen niet ter kennis werden gebracht, noch het bestaan ervan tijdens de hoorzitting werd toegelicht.

De verwerende partij blijft in de bestreden beslissing zonder enige afdoende motivering voorbij gaan aan de pertinente overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, met betrekking tot de atypische inplanting van het aangevraagde project die onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder genereert ten aanzien van de overige woningen gelegen aan de Sabina Van Beierenlaan. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot het eenvoudig tegenspreken van de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder concrete elementen aan te brengen die de hinder aanvaardbaar zouden maken.

De verzoekende partijen verwijzen voor wat betreft de impact van het aangevraagde project op de verzoekende partijen en de overige omwonenden naar hetgeen zij hebben uiteengezet onder de hoofding *Hoedanigheid en Belang*.

De verzoekende partijen besluiten dat de verwerende partij heeft nagelaten in de bestreden beslissing de in de omgeving bestaande toestand afdoende in rekening te brengen en dat zij nalaat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voldoende concreet, precies en zorgvuldig te weerleggen en dat hun bezwaren onbeantwoord blijven.

2.

De verwerende partij geeft in haar repliek aan dat zij ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep niet gebonden is door het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze vaststelling geldt ook voor de weigeringsmotieven van de stad Zottegem.

De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar foutief stelt dat het aangevraagde project wordt opgericht in tweede bouwzone, nu het voorliggende perceel gelegen is op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen waardoor de inplanting niet kan worden aanzien als een inplanting in tweede bouwzone maar dient te worden aanzien als de invulling van een perceel langsheen de Bevegemse Vijvers. De verwerende partij heeft dit ook als zodanig in de bestreden beslissing gemotiveerd.

Het standpunt van de stad Zottegem dat bestaande tuinen een onbebouwde overgangszone moeten vormen naar de achtergelegen open ruimte, is niet geformaliseerd in een voor de verwerende partij bindend plan, zodat zij daar terecht van kan afwijken.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde project oog heeft voor de concrete omstandigheden van de plaatselijke, bestaande toestand. In navolging van het schorsings- en het vernietigingsarrest van de Raad heeft de verwerende partij uitvoerig en *in concreto* gemotiveerd waarom zij de inplanting van het aangevraagde project ruimtelijk aanvaardbaar acht.

De verwerende partij geeft aan dat niet valt in te zien waarom abstractie dient te worden gemaakt van het gegeven dat op voorliggend perceel reeds een meergezinswoning aanwezig is. Dit draagt immers bij tot de bezettingsgraad op het perceel en de aanwezige typologie in de onmiddellijke

omgeving. Deze aanwezigheid geeft aan dat verdichting van woondensiteit op het perceel is toegestaan.

Met het oog op een meer efficiënt ruimtegebruik acht de verwerende de verdichting aan de rand van de kern van Zottegem ruimtelijk aanvaardbaar. De eerder gedane vaststellingen dat het aangevraagde project niet kan worden beschouwd als bebouwing in tweede bouworde en het gegeven dat het aangevraagde project geen overdreven hinder voor de naburen zal veroorzaken blijven actuele en pertinente vergunningsmotieven. De verwerende partij blijft van oordeel dat het aangevraagde project door het voorzien van voldoende eigen parkeerplaatsen en door de ligging aan een grote parking van het recreatiedomein geen mobiliteitsoverlast zal veroorzaken. Zij acht het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de achtertuinen een (zachte) overgang dienen te vormen naar het achtergelegen gebied ongenueanceerd, nu blijkt dat op elk perceel achteraan een garageconstructie voorkomt. De verwerende partij benadrukt dat zij het argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat bijkomende woonontwikkelingen in de achtertuinen een onwenselijke ruimtelijke evolutie uitmaken, door haar uitdrukkelijk wordt weerlegd.

De verwerende partij geeft aan dat zij concreet en duidelijk motiveert waarom zij, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het aangevraagde project zowel principieel als concreet mogelijk acht. De motivering in de bestreden beslissing komt tegemoet aan de opmerkingen van de Raad in zijn arrest van 3 oktober 2017.

Voor zover de verzoekende partij verwijzen naar het schorsingsarrest van de Raad van 21 maart 2017, wijst de verwerende partij erop dat de vaststelling dat de bestreden beslissing een ernstige impact op de woon- en leefomgeving van de verzoekende partijen kan hebben voorwaardelijk wordt geformuleerd. Door beperkte aanpassingen werd aan de potentiële hinder geremedieerd, zodat deze hinder niet als vaststaand kan worden beschouwd.

In de mate dat de verzoekende partijen in hun betoog verwijzen naar de aangepaste plannen die werden ingediend tijdens de beroepsprocedure, wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partijen zelf vaststellen dat deze aanpassingen minieme aanpassingen betreffen waarbij de blinde gevel wordt afgewerkt met een gevelsteen en de terrassen richting de achterste perceelsgrens een zichtschermbekleding krijgen. Deze aanpassingen komen tegemoet aan de verzuchtingen van de verzoekende partijen, zodat zij geenszins in hun rechten worden geschonden.

3.

De tussenkomen partij stelt in haar repliek dat de bestreden beslissing de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen elementen stelselmatig heeft ontmoet met argumenten waarvan de verzoekende partijen nalaten het kennelijk onredelijk karakter aannemelijk te maken, nu (1) het aangevraagde project functioneel aanvaardbaar is aangezien het wordt voorzien in woongebied, het een hoekperceel betreft dat als enige grenst aan een voldoende uitgeruste weg, het in deze het visueel afwerken van een hoekperceel betreft, het aangevraagde project niet zal leiden tot afname van bezonning en privacy ten aanzien van aanpalende percelen, en deze elementen uitdrukkelijk door de verwerende partij zijn opgenomen in de bestreden beslissing, (2) dezelfde opmerkingen gelden voor wat betreft de schaal aangezien het aangevraagde project qua afmetingen en configuratie het spiegelbeeld vormt van de meergezinswoning aanwezig vooraan het perceel, de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de invulling getuigt "van een duurzaam ruimtegebruik door het aanwenden van ruime in woonzone gelegen terreindelen", er anders dan verzoekende partijen voorhouden wel degelijk werd gereflecteerd over de terreinbezetting nu wordt aangegeven dat de invulling van het terreindeel op de hoek van twee straten een duurzaam ruimtelijk rendement impliceert en de

beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwvolume met de onmiddellijke omgeving in het licht van rechtspraak van de Raad van State (RvS 8 maart 2010, nr. 210.633) allerminst als kennelijk onredelijk kan worden aangemerkt, (3) de door de verzoekende partijen opgeworpen precedentwaarde dient te worden genuanceerd aangezien enkel op voorliggend hoekperceel sprake kan zijn van voorliggende ontwikkeling en precedentwaarde bovendien geen toetsingscriterium in de zin van artikel 4.3.1 VCRO betreft, en (4) de grief van de verzoekende partijen aangaande de atypische inplanting van het aangevraagde project als vaststelling dient te worden beschouwd en geen middel waarbij dient te worden opgemerkt dat de verwerende partij de voorziene inplanting correct heeft geapprecieerd vanuit het specifieke gegeven dat het terrein gelegen is op het snijpunt van twee voldoende uitgeruste wegen, de verwerende partij duidelijk heeft aangegeven waarom zij meent dat het aangevraagde project op deze locatie geen aanleiding geeft tot wezenlijke hinder en er in de bestreden beslissing duidelijk wordt gemotiveerd dat de achterste strook van de tuinen is afgewerkt met garageblokken waardoor de inplanting van voorliggende beperkte meergezinswoning kan bijdragen tot een “socialere uitstraling”.

4.

In hun wederantwoordnota citeren de verzoekende partijen vooreerst de overwegingen van de Raad uit zijn schorsingsarrest van 21 maart 2017 met nummer S/1617/0687, waarna zij herhalen dat de bijkomende motivering in de bestreden beslissing enkel betrekking heeft op een aantal stijlformules en algemene standpunten.

Bijkomend benadrukken de verzoekende partijen dat de loutere stelling van de verwerende en de tussenkomenende partij dat het aangevraagde project gelegen is op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen, niet wegneemt dat de verzoekende partijen geconfronteerd worden met een meergezinswoning als het ware opgericht in hun achtertuin, met alle gevolgen van dien.

Bovendien heeft zowel de Raad als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgesteld dat de meergezinswoning rechtstreekse inkijk creëert in de tuinzones en de leefruimtes van de verzoekende partijen.

Voor wat betreft het voorzien van zichtschermen langs de terrassen en een haag op de perceelsgrens wordt de impact van deze maatregelen niet beschreven en stellen de verzoekende partijen dat noch de zichtschermen, noch de haag impact kan hebben op de inkijk vanuit de ramen en terrassen op de verdiepingen.

Ook de planaanpassing die voorziet in de afwerking van de blinde gevel op de ‘achterste perceelsgrens’ met een gevelsteen kan niet volstaan om de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangaande de precedentswaarde van de aanvraag te weerleggen, nu deze bij gebrek aan een bouwvrije strook nog steeds bedoeld lijkt te zijn om in de toekomst tegenaan te bouwen.

De verzoekende partijen wijzen vervolgens opnieuw op de schending van hun hoorrecht, nu de aangepaste plannen hen niet ter kennis werden gebracht en zij bovendien geen kans hebben gekregen hun standpunten hierover tijdens de vergunningsprocedure kenbaar te maken.

Tot slot benadrukken de verzoekende partijen dat niet kan worden ontkend dat met het aangevraagde project een veel hardere grens dan de reeds aanwezige bijgebouwen wordt gecreëerd tegenover het achterliggende ruimte gebied.

Beoordeling door de Raad

1.

In hun enig middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij bij haar herstelbeslissing ingevolge het schorsingsarrest van de Raad van 21 maart 2017 met nummer S/1617/0678 en het daaropvolgende vernietigingsarrest van 3 oktober 2017 met nummer A/1718/0118 heeft nagelaten deze beslissing in het licht van de bezwaren door de verzoekende partijen doorheen de administratieve procedure opgeworpen, de overwegingen in het schorsingsarrest van de Raad en het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn nieuw verslag, afdoende te motiveren, zodat de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht wordt geschonden. Bovendien is er sprake van de schending van het hoorrecht, nu er aangepaste plannen werden bijgebracht waarvan de verzoekende partijen nooit kennis hebben gekregen en die tijdens de hoorzitting niet werden behandeld.

2.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het perceel waarop het aangevraagde project wordt voorzien gelegen is aan de zuidoostelijke rand van het stedelijk gebied van de stad Zottegem, op de hoek van de Sabina Van Beierenlaan en de Bevegemse Vijvers met aan de overzijde van de straat het stedelijk sport- en recreatiegebied Bevegemse Vijvers - Jules Mathijssstadion - park van Breivelde.

Op het langgerekte rechthoekige perceel met een oppervlakte van 902 m² staat een meergezinswoning met vijf wooneenheden als halfopen bebouwing ingeplant op 8 m van de rooilijn met de Sabina Van Beierenlaan en tot op minimum 3,8 m van de rechter perceelsgrens. Tegen de achterste perceelsgrens staat een bijgebouw met twee garages, bereikbaar vanuit de Bevegemse Vijvers. De voortuinstrook is verhard en voorzien van vier parkeerplaatsen.

Het aangevraagde project voorziet in het oprichten van een meergezinswoning met vier woongelegenheden na afbraak van het afzonderlijk bijgebouw, in de achtertuinstrook van de bestaande meergezinswoning. Deze meergezinswoning wordt opgericht op 5 m achter de rooilijn met een wachtgevel op de 'achterste perceelsgrens', zijnde de gemeenschappelijke perceelsgrens met het naastliggende perceel 924I. Het aangevraagde project kent een bouwdiepte van 20 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 12 m op de verdieping. De kroonlijshoogte bedraagt 6 m, de nokhoogte 12,8 m. In het zadeldak wordt in de zijgevel links een dakuitbouw voorzien over maximaal de helft van de gevelbreedte. Op de gelijkvloerse uitbouw wordt een dakterras voorzien. De toegang tot het aangevraagde project gebeurt langs de Bevegemse Vijvers.

3.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening evenwel niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

3.2

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen. Deze formele motiveringsplicht heeft tot doel de bestuurde met kennis van zaken te laten uitmaken of het aangewezen is de beslissing al dan niet aan te vechten.

Daarnaast vereist artikel 3 van de Motiveringswet dat de beslissing afdoende moet gemotiveerd zijn. Deze vereiste sluit nauw aan bij de inhoudelijke vereisten van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur. Opdat de motivering afdoende zou zijn, moet deze in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, evenredig zijn met de omvang van de beleidsvrijheid, uitgebreider zijn indien de te nemen beslissing minder voor de hand liggend is, en draagkrachtig zijn.

3.3

Het gegeven dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift en nadien een administratief beroepsschrift hebben ingediend, betekent niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan elk van de punten in het bezwaarschrift en het beroepsschrift één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient echter wel te blijken dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. De omvang van de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde bezwaren.

4.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2016 zoals bevolen door de Raad met het arrest van 21 maart 2017 (nummer S/1617/0687) en de vernietiging van deze beslissing met het arrest van 3 oktober 2017 (nummer A/1718/0118). Noch de verwerende partij, noch de tussenkomenende partij diende na het schorsingsarrest van 21 maart 2017 een verzoek tot voortzetting in.

In het vermelde schorsingsarrest geeft de Raad aan dat de verwerende partij in het licht van de door de verzoekende partijen opgeworpen bezwaren en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nalaat om afdoende te motiveren waarom het aangevraagde project als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en met de in de omgeving bestaande toestand kan worden beschouwd:

“ ...

4.

Op het eerste gezicht kan een dergelijke motivering niet aangemerkt worden als een afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, gelet op de uitvoerige bezwaren op dit punt.

De verwerende partij lijkt in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze te motiveren waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zo stelt zij vrij algemeen dat de ligging van het gebouw door de aanwezigheid van twee voldoende uitgeruste wegen niet kan aanzien worden als een tweede bouwzone, dat de voorgestelde invulling getuigt van een duurzaam ruimtegebruik en dat het ontwerp voldoende privacy vrijwaart ten opzichte van de aanpalende percelen.

Deze beknopte motivering van de bestreden beslissing lijkt des te meer te klemmen nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er in zijn verslag uitgebreid op wijst dat de atypische inplantingswijze een te grote impact heeft op de voorliggende woningen, die geconfronteerd zullen worden met een bebouwing die “als het ware in hun achtertuin wordt opgericht”.

Verder oordeelt hij dat de dichtheid van de meergezinswoning te groot is in vergelijking met de omliggende bebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing op relatief ruime percelen en met slechts één bouwlaag onder hellend dak.

De verwerende partij diende haar beslissing des te zorgvuldiger en concreter te motiveren wanneer zij wenste af te wijken van het andersluidend en omstandig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op het eerste gezicht lijkt de gegeven motivering echter niet te kunnen volstaan ter weerlegging van de door de verzoekende partijen geuite bezwaren. Evenmin wijkt de verwerende partij hiermee op een zorgvuldige en redelijke wijze af van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Bij het nemen van de herstelbeslissing dient de verwerende partij rekening te houden met het gezag van gewijsde van het schorsings- en het vernietigingsarrest. De verzoekende partijen mogen verwachten dat de verwerende partij die opnieuw over het aangevraagde project dient te oordelen, de dragende overwegingen van het arrest consciëntieus in rekening brengt en de motieven waarop de bestreden beslissing rust uiterst precies uiteenzet.

5.

In hun bezwaarschrift ingediend tijdens de administratieve procedure hebben de verzoekende partijen uitgebreid geargumenteed dat zij het aangevraagde project niet vergunbaar achten omdat (1) het project niet inpasbaar is in de buurt waar enkel eengezinswoningen voorkomen en er zeker geen woongelegenheden in de tuinzone voorkomen, (2) de bouwdieptes en -hoogtes veel groter zijn dan de norm gelet op de bebouwing in tweede orde en het gegeven dat er tot op de perceelsgrens wordt gebouwd, (3) het bouwen in de tuinzone en op de perceelsgrens veel nadeel veroorzaakt door afname van het grootste deel van de bezonning en het licht in de tuin en de schending van de privacy door inkijk in de leefruimtes, badkamer, slaapkamer en tuin en (4) het aangevraagde project precedenten schept met betrekking tot het bouwen in tweede orde en de inplanting van appartementsblokken die beleidsmatig niet gewenst blijken.

6.

De Raad stelt vast dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn nieuw ongunstig verslag van 27 december 2017 opnieuw herhaalt dat het aangevraagde project de goede ruimtelijke ordening schaadt en de belangen van de aanpalende percelen worden gehypothekeerd doordat zowel de draagkracht van het perceel als die van de omgeving wordt overschreden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht het aangevraagde project niet vergunbaar omdat de atypische inplanting van het gebouw een al te grote impact heeft op de voorliggende

woningen aangezien deze als het ware worden geconfronteerd met bebouwing in hun achtertuin en de normale te aanvaarden burenhinder op vlak van bezonning en privacy wordt overschreden, (2) met de bezetting van het perceel van ongeveer 100 woningen/ha (op 902 m² worden 9 wooneenheden voorzien) de densiteit te groot is in verhouding tot de omliggende bebouwing en het gegeven dat het aangevraagde project zich bevindt aan de rand van de wijk Bevegem, in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen op relatief ruime percelen waarvan de meerderheid bestaat uit open bebouwingen bestaande uit één bouwlaag onder hellend dak, (3) het aangevraagde project een grote precedentswaarde kent omwille van de configuratie als halfopen bebouwing met een wachtgevel, wat impliceert dat er in de toekomst tegen de wachtgevel kan worden aangebouwd, zo niet dient er een bouwvrije strook en een afgewerkte gevel te worden voorzien, (4) het college van burgemeester en schepenen nooit de intentie heeft gehad de achterliggende tuinen te ontsluiten in functie van woningbouw en de achtertuinen bedoeld zijn als zachte overgang naar de achterliggende openruimte gebied, voorliggende bijkomende woonontwikkeling een aantasting van deze zone betekent en een veel hardere grens creëert en (5) de voorgestelde parkeeroplossing niet kwalitatief kan worden genoemd omdat er al te veel buitenruimte wordt opgeofferd.

7.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening onder meer als volgt:

“ ...

De bouwplaats is gelegen in een woonwijk aan de rand van de stadskern van Zottegem. De aanwezige bebouwing bestaat er overwegend uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open typologie, en mindere mate komt ook halfopen en gesloten bebouwing voor. Het eigendom van de aanvraag bevindt zich als laatste in een rij van aaneengesloten eengezinswoningen.

Meergezinswoningen zijn eerder vreemd in de onmiddellijke omgeving. Enkel vooraan op hetzelfde perceel komt een meergezinswoning voor met 5 wooneenheden. Voor de verbouwing en uitbreiding van deze meergezinswoning werd in 2014 een vergunning verleend door deputatie, zodat zowel in de kelderverdieping (bouwdiepte 25 m) als op het gelijkvloers (bouwdiepte 20 m) een bijkomende woonegelegenheid kon gecreëerd worden. Er werd dus recent reeds een zekere verdichting op dit perceel toegestaan.

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, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat op basis van de plannen in het aanvraagdossier duidelijk is dat het project op zodanige wijze is georiënteerd dat er geen afname van zonlicht op de omliggende percelen mogelijk is:

Het project voorziet in het bouwen van 4 wooneenheden. De reeds opgerichte meergezinswoning (vooraan) op het perceel kent eveneens 4 wooneenheden waardoor er in totaal op het perceel met een oppervlakte van 902 m² in 8 wooneenheden worden voorzien en niet in 9 wooneenheden. Dit komt neer op een bezettingsgraad van ± 88 woningen per hectare.

In de onmiddellijke omgeving is er op het betrokken perceel zelf een meergezinswoning toegestaan. Hierdoor geeft men aan dat er op het perceel een verdichting van woondensiteit is toegestaan.

Het is geenszins zo dat omdat een bepaalde typologie ontbreekt in een omgeving, deze daarin niet kan voorzien worden.

Gelet op de nood aan een zuinig ruimtegebruik met oog op een leefbare toekomst zijn meergezinswoningen principieel aanvaardbaar op dergelijke locaties, in de kern van de stad.

De aanvrager argumenteert terecht dat een ontwikkeling als deze enkel en allen op het betrokken hoekperceel (kruising van de Sabrina van Beierenlaan en de Bevergemse Vijvers) mogelijk is, gezien het perceel als enige grenst aan een 'voldoende uitgeruste weg'. De precedentswaarde is inderdaad beperkt.

Bovendien is op de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen de voorziene 'wachtgevel' zodanig geconcentreerd dat de muur dienst doet als een volwaardige gevelmuur door totale isolatie en afwerking met een gevelsteen. Deze planaanpassingen kunnen doorgevoerd worden in toepassing van art. 4.3.1 v.cro.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat de achtertuinen geen zachtere overgang vormen naar het achterliggend gebied. Uit de feitelijke plaatsgesteldheid blijkt inderdaad dat op de grens van elk perceel achteraan er een garage-constructie voorkomt. De bestaande invulling is op zich weinig esthetisch te noemen en resulteert in een asociaal straatbeeld, dat kwalitatief kan aangevuld worden door het project van de verzoeker nl. woonfunctie dat een socialere uitstraling geeft aan de omgeving.

De vooropgestelde inplanting is stedenbouwkundig aanvaardbaar: het perceel is gelegen op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen waardoor de inplanting niet kan gezien worden als een tweede bouwzone tegenover de Sabrina Van Beierenlaan, maar als een invulling van een perceel langsheen de Bevergemse Vijvers. Bovendien getuigt de voorgestelde invulling van een duurzaam ruimtegebruik door het aanwenden van ruime in woonzone gelegen terreindelen.

Het ontwerp vrijwaart voldoende privacy ten opzichte van de aanpalende percelen: er is geen rechtstreekse inkijk vanuit de woongelegenheden, gelet op de oriëntatie is er geen afname van zonlicht op de omliggende percelen mogelijk. Bijgevolg zal dit ontwerp niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Appellant heeft op de beperkt aangepaste plannen voorzien in zichtschermen langs de terrassen en verduidelijkt dat er een haag komt op de perceelsgrens. Deze elementen komen de privacy van de omwonenden ten goede.

Naar mobiliteit stellen zich weinig problemen. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Bovendien grenst het terrein aan de uitgestrekte parking van het recreatiedomein.

...

8.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing andermaal en in weerwil van het arrest van de Raad van 21 maart 2017 de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, voor wat betreft de schaal, het bouwvolume en het ruimtegebruik in het bijzonder aangaande de atypische inplanting, de densiteit op het perceel, de precedentwaarde en de parkeeroplossing, niet afdoende motiveert.

De verwerende partij beperkt zich in haar motivering tot (1) een tegenstrijdige motivering voor wat betreft de woondensiteit op het perceel in zoverre zij erkent dat er op het perceel 9 wooneenheden zullen aanwezig zijn en zij vervolgens stelt dat er slechts 8 wooneenheden aanwezig zijn en zij de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar berekende te hoge densiteit van 100 woningen/ha enkel foutief tegensprekt als 88 woningen/ha; (2) zij aangeeft dat de aanwezigheid van een meergezinswoning op het perceel noodzakelijk betekent dat verdichting is toegestaan, het ontbreken van een bepaalde woontypologie niet betekent dat deze niet kan worden toegestaan en de nood aan zuinig ruimtegebruik meergezinswoningen principieel aanvaardbaar maakt, (3) zij de precedentswaarde van het project onbestaande acht nu het perceel als enige gelegen is op een hoekperceel dat grenst aan een voldoende uitgeruste weg en de wachtgevel wordt afgewerkt met isolatie en gevelsteen, (4) de aanwezigheid van garages in de achtertuin maakt dat er geen sprake is van een zachte overgang naar het achterliggende openruimte gebied en het bestaande asociaal en weinig esthetisch straatbeeld door het aangevraagde project kwalitatief wordt ingevuld, (5) er geen sprake is van een bebouwing in tweede bouwzone omwille van de configuratie als hoekperceel wat getuigt van duurzaam ruimtegebruik, (6) er uit de aangepaste plannen blijkt dat door de aanwezigheid van zichtschermen en een haag op de perceelsgrens er geen sprake kan zijn van privacy dan wel bezonningshinder en (7) dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein aanwezig is zodat er zich naar mobiliteit geen problemen stellen.

De Raad stelt noodzakelijk vast dat de verwerende partij zich beperkt tot een motivering in vage bewoordingen en aan de hand van loutere standaardclausules en stijlformules. De motivering van de verwerende partij is zelfs tegenstrijdig voor zover zij (1) aangeeft dat er op de voorzijde van het perceel een meergezinswoning aanwezig is waarvoor in 2014 een vergunning werd verleend om een bijkomende woongelegenheid te creëren zodat er op heden sprake is van vijf wooneenheden en zij nadien twee alinea's later stelt dat de reeds op het perceel opgerichte meergezinswoning vier wooneenheden kent zodat er op het perceel sprake is van acht wooneenheden en niet van negen en er op het perceel een woondensiteit kan gemeten worden van 88 woningen per hectare, en (2) zij in de bestreden beslissing duidelijk aangeeft dat de bouwplaats gelegen is in een woonwijk aan de rand van de stadskern en meergezinswoningen eerder vreemd zijn in de omgeving en zij vervolgens stelt dat op basis van zuinig ruimtegebruik meergezinswoningen principieel aanvaardbaar zijn op dergelijke locaties, in de kern van de stad. Dit getuigt niet van een zorgvuldig en eigen onderzoek van voorliggend dossier noch van een zorgvuldige motivering.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partijen in de administratieve procedure nalaat om concreet en afdoende te motiveren waarom de atypische inplantingswijze die een al te grote impact kent op de voorliggende woningen die als het ware worden geconfronteerd met bebouwing in hun achtertuin, de te hoge densiteit van het aangevraagde project, de wachtgevel die zal worden gecreëerd, de aantasting van het overgangsgebied met een hardere grens naar het achterliggende openruimte gebied toe, en het gebrek aan kwaliteit voor wat betreft de buitenruimte die wordt opgeofferd door de voorgestelde parkeeroplossing, kan worden aanvaard.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat er op voorliggend perceel een meergezinswoning aanwezig is, waaruit zij afleidt dat verdichting van de woondensiteit is toegestaan, waarna zij stelt dat het ontbreken van een bepaalde woontypologie niet betekent dat die typologie niet kan worden vergund en dat in het licht van zuinig ruimtegebruik met oog op een leefbare toekomst de bouw van meergezinswoningen principieel aanvaardbaar is in de kern van stad.

Het komt de verwerende partij toe, in het licht van de verzwaarde motiveringsplicht die in deze op haar rust, om afdoende, concreet en precies te motiveren waarom zij de bouw van een meergezinswoning rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand en het door haar aangehaalde zuinig ruimtegebruik aanvaardbaar acht. De loutere vaststelling dat de inplanting van meergezinswoningen in de kern van de stad principieel aanvaardbaar is, kan niet volstaan als motivering waarom het aangevraagde project - dat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag als te dicht en met een atypische inplanting quasi in de achtertuin van de verzoekende partijen wordt aangemerkt - in deze aanvaardbaar is en als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd.

Ook voor wat betreft de opgeworpen precedentwaarde kan de verwerende partij niet volstaan met de loutere opmerking dat een ontwikkeling als deze enkel op voorliggend perceel mogelijk is omwille van het gegeven dat het in dezen een hoekperceel betreft en de wachtgevel waarvan sprake geen wachtgevel is omdat deze als volwaardige gevel met isolatie en gevelsteen wordt afgewerkt. De verwerende partij maakt hierbij abstractie van de opmerking gemaakt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat deze gevel niet alleen als volwaardig dient te worden afgewerkt maar dat ook een bouwvrije strook dient te worden voorzien.

De verwerende partij laat ook na de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat met het aangevraagde project een veel hardere grens wordt gecreëerd naar het achterliggend openruimte gebied, afdoende te weerleggen. Zij stelt enkel dat in de achtertuinen garageconstructies aanwezig zijn die weinig esthetisch zijn en resulteren in een asociaal straatbeeld dat door het aangevraagde project een socialere uitstraling krijgt. Dergelijke motivering miskent niet alleen de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de achtertuinen een overgangszone vormen naar het achterliggende openruimte gebied, maar vormt bovendien een vage en loutere stijlformulering waaruit niet kan worden afgeleid op basis van welke elementen het aangevraagde project een kwalitatieve aanvulling vormt op het asociaal straatbeeld dat volgens de verwerende partij door de inplanting van garageconstructies achteraan in de tuinzone bestaat. De verwerende partij beperkt zich tot het innemen van een standpunt dat lijnrecht tegenover dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar staat, maar laat na haar beoordeling aan de hand van concrete, pertinente en afdoende gegevens te onderbouwen.

Ook voor wat betreft de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangaande de inplanting van het aangevraagde project in een tweede bouwzone, de opgeworpen hinderaspecten van privacy en bezonning en de weinig kwalitatieve parkeeroplossing waarbij te veel buitenruimte wordt opgeofferd, dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij zich beperkt tot het hernemen van haar motivering uit de eerder vernietigde beslissing. Zij beperkt zich tot het louter tegenspreken van de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en laat na om te duiden waarom zij het aangevraagde project op die punten in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening acht. Zij laat na te duiden waarom de ligging van voorliggend perceel op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen inhoudt dat het aangevraagde project niet in tweede bouwzone wordt opgetrokken, in welke mate het aangevraagde project door het aanwenden van ruime in woonzone gelegen terreindelen getuigt van duurzaam ruimtegebruik nu uit de plannen blijkt dat er op het perceel reeds een meergezinswoning met bijhorende parkeergelegenheid aanwezig is en voorliggend project minstens op de gelijkvloerse verdieping een bouwdiepte van 20 m kent en bestaat uit drie bouwlagen, een vierde teruggetrokken bouwlaag en bijhorende parkeergelegenheid, het voorzien van zichtschermen langs de terrassen en een haag op de perceelsgrens betekent dat er geen overmatige burenhinder zal zijn en het gegeven dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op het perceel en het aangevraagde project grenst aan de uitgestrekte parking van het recreatiedomein tegemoet komt aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er teveel buitenruimte wordt opgeofferd wat de kwaliteit van het aangevraagde project niet ten goede komt.

De verwerende partij beperkt zich tot het hernemen van haar beoordeling zoals gemaakt bij de eerder geschorste en vernietigde beslissing van 11 augustus 2016 en vult die vervolgens aan met een motivering die enerzijds bestaat uit tegenstrijdigheden en anderzijds bestaat uit vage en niet afdoende stellingen. Dit klemmt des te meer nu de Raad in zijn schorsingsarrest van 21 maart 2017 duidelijk heeft aangegeven dat de motivering in de toenmalige bestreden beslissing niet kan volstaan voor zover deze het aangevraagde project verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de in de omgeving bestaande toestand gelet op de bezwaren geuit door de verzoekende partijen in de administratieve procedure en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad heeft geoordeeld dat de motivering van de verwerende partij onder meer voor wat betreft de ligging ervan in tweede bouwzone te algemeen en te vaag is, temeer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag nadrukkelijk heeft gewezen op de atypische inplanting van het aangevraagde project praktisch in de achtertuin van de verzoekende partijen en de te hoge woondensiteit op het voorliggende perceel.

Hoewel de verwerende partij, zoals hoger reeds beschreven, er niet toe gehouden is elk argument of bezwaar dat wordt opgeworpen afzonderlijk te beantwoorden moet uit de bestreden beslissing, minstens impliciet blijken dat de opgeworpen bezwaren en/of argumenten in de beoordeling van de verwerende partij werden betrokken. De in de bestreden beslissing opgenomen motivering is ontoereikend. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag zich niet tot algemeenheden beperken maar moet *in concreto* geschieden.

De bestreden beslissing getuigt niet van een gedegen en zorgvuldig onderzoek van het aangevraagde project in functie van de goede ruimtelijke ordening, hoofdzakelijk wat betreft het aspect van de schaal, de bouwdichtheid en het ruimtegebruik, noch blijkt dat verwerende partij het aangevraagde project afdoende heeft getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

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.

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

3.

Aangezien de verzoekende partijen in het gelijk worden gesteld, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen en valt deze rechtsplegingsvergoeding samen met het rolrecht ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Fabian VUNDELINCKX is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bijgebouw op het perceel gelegen te 9620 Zottegem, Sabina Van Beierenlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0924K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 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 partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 mei 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT