

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0871 van 29 maart 2016
in de zaak 1314/0004/SA/3/0002

In zake:

1. mevrouw **Marleen TRUYEN**
2. de heer **Henri SEGERS**
3. de heer **Guy VERWILT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de bvba **BOUWWERKEN VERMEIREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 september 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 5 september 2011 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het voor het afbreken van bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parking. De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen langs de Westmallebaan is geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2980 Zoersel, Dorp 7/Doelen 2/Westmallebaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 479I en 475a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 11 augustus 2015 (nr. S/2015/0101) heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

Het schorsingsarrest van 11 augustus met nummer S/2015/0101 is aan de tussenkomende partij betekend met een aangetekende brief van 14 augustus 2015.

De tussenkomende partij heeft met een aangetekende brief van 15 september 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel deels het origineel en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing en annulatie is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Ivo VAN GIEL die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

De bvba BOUWWERKEN VERMEIREN verzoekt met een aangetekende brief van 2 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 december 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

1.

Op 13 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking te Doelen 2 en Dorp 107 en van 3 woningen aan de Westmallebaan”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’ gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 mei 2011 tot en met 4 juli 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de eerste en de derde verzoekende partij.

De brandweer van de gemeente Zoersel brengt op 30 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen verleent op 8 juni 2011 een ongunstig advies. Na enkele aanpassingen via een bijgevoegd plan verleent het Centrum op 22 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel verleent op 1 augustus 2011 volgend ongunstig advies voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen langs de Westmallebaan en een voorwaardelijk gunstig advies voor het overige:

“ ...

De bebouwing langs de Westmallebaan wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen.

Aaneengesloten bebouwing komt hier niet voor.

Bovendien komen de privé-tuinen van de woningen en de terrassen/tuinen van de achtergelegen meergezinswoning wel erg dicht bij elkaar. Een aantal van de woningen op het gelijkvloers hebben achter hun terras slechts 2 meter tuinstrook.

Het geheel overschrijdt de ruimtelijke draagkracht.

In plaats van aaneengesloten bebouwing adviseert het schepencollege een gekoppelde bebouwing (2 woongelegenheden) met een beperkte diepte zodat een iets grotere tuinruimte kan gecreëerd worden.

De nokhoogte moet worden beperkt tot 10,5 meter.

Het project voldoet aan de vereiste parkeerplaatsen en de nodige bergruimte. Bovendien worden er liften voorzien die de toegankelijkheid van het gebouw (meergezinswoning) ten goede komen.

Verder dient de aanvrager rekening te houden met de adviezen verleend door het Centrum voor Toegankelijkheid en de brandweer van Zoersel.

Advies

Het schepencollege geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking aan Dorp 107 en Doelen 2.

- De aanvrager dient wel rekening te houden met:*
- De afstand van dakuitbouw langs de kant van Dorp (minstens 1 meter)*
- Het terras van de commerciële ruimte (minstens 1 meter van de perceelsgrens)*
- De helling van de inrit van de ondergrondse parking (helling mag pas aanvangen vanaf de voorgevelbouwlijn)*
- Een voldoende hoge groene buffer tussen de verschillende percelen*
- Advies van het Centrum voor Toegankelijkheid*
- Advies van de brandweer van Zoersel*

Het schepencollege geeft een ongunstig advies voor de woningen langs de Westmallebaan. In plaats van de voorgestelde aaneengesloten bebouwing, kan hier een gekoppelde bebouwing worden ingeplant met een beperktere bouwdiepte en een nokhoogte van maximum 10,5 meter.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 augustus 2011 het volgende deels voorwaardelijk gunstige en deels ongunstige advies:

“ ...

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande vermeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn **voorwaardelijk gunstige** beoordeling betreffende het **appartementengebouw** en zijn **ongunstige** beoordeling betreffende de **3 woningen aan de Westmallebaan**.*

*Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de **bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden**, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel beslist op 5 september 2011 enerzijds om, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking aan Dorp 107/Doelen 2 en, anderzijds, een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het bouwen van 3 ééngesinswoningen langs de Westmallebaan. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het schepencollege geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking aan Dorp 107 & Doelen 2.

De aanvrager dient wel rekening te houden met:

- de afstand van dakuitbouw langs de kant van Dorp (minstens 1 meter)*

- *het terras van de commerciële ruimte (minstens 1 meter van de perceelsgrens)*
- *de helling van de inrit van de ondergrondse parking (helling mag pas aanvangen vanaf de voorgevelbouwlijn)*
- *een voldoende hoge groene buffer tussen de verschillende percelen*
- *advies van het Centrum voor Toegankelijkheid*
- *advies van de brandweer van Zoersel*

Het schepencollege geeft een ongunstig advies voor de woningen langs de Westmallebaan. In plaats van de voorgestelde aaneengesloten bebouwing, kan hier een gekoppelde bebouwing worden ingeplant met een beperktere bouwdiepte en een nokhoogte van maximum 10,5 meter.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 5 september 2011 HET VOLGENDE:

(...)

- *de voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven*
- *de voorwaarden vermeld in het advies van het schepencollege van Zoersel na te leven*
- *de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid strikt na te leven*
- *de voorwaarden vermeld in het advies van de brandweer van Zoersel strikt na te leven.*

De aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen langs de Westmallebaan wordt geweigerd. Hiervoor moet een nieuwe aanvraag worden ingediend.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

...

Aanvraag is gelegen aan de gewestweg Mallebaan. Er werd geen advies gevraagd aan het AWV door de gemeente. Er werd advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure, maar er werd nog geen advies verleend. De termijn loopt tot eind december.

9. GOEDE RO: niet OK

Gezien de aanvraag als één geheel werd ingediend dienen zowel de 3 woningen als het appartementsgebouw opnieuw beoordeeld te worden.

- *Een nieuwe ontwikkeling van woningen in combinatie met appartementen is op deze locatie aanvaardbaar en functioneel inpasbaar in de omgeving.*
- *Het hele bouwprogramma is echter zeer uitgebreid en overschrijdt de draagkracht van de omgeving.*

De woningen zorgen voor een verdichting en verzwaring van het open straatbeeld langs de Westmallebaan. Hier komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De bebouwing is er minder dicht en lager. De tuinen van de woningen zijn bovendien veel te ondiep. Een minimale diepte van 10 m is vereist of een grotere breedte van de tuinen. Dit komt ook de privacy ten goede. Nu zijn de tuinen van zowel de woningen als het appartementsgebouw zeer beperkt. De afstand tussen beide gebouwen is slechts 10m. Vanop de dakterrassen bij het appartementsgebouw is er zeer veel inkijk in de tuinen van de woningen.

Door 2 woningen te voorzien, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen en de GSA, ontstaat er een ruimtelijk aanvaardbaarder geheel met kwalitatievere tuinzones. De bouwhoogte kan beperkter blijven doordat er een grotere bebouwbare oppervlakte ontstaat. De grote dakkapellen kunnen verdwijnen en de dakhelling kan teruggebracht worden naar een standaard helling van max. 45°.

Huidig voorstel voor de woningen is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

- Het voorzien van appartementen langs de zijde van Dorp is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak is aanvaardbaar. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor een volledige 3de bouwlaag. De aansluiting langs de zijde van de Doelen is te grootschalig en te hoog. Er dient afgebouwd te worden naar de zijde van Doelen toe. Hier is de bebouwing veel opener en lager. De voorgestelde bebouwing met 3 bouwlagen op 3m afstand van de perceelsgrens zorgt voor een zware impact op de aanpalende woning links met slechts 1 bouwlaag onder hellend dak en heeft een grote impact op het straatbeeld.*

De bouwdiepte van het appartementsgebouw in combinatie met de ontwikkeling van de woningen langs de Westmallebaan zorgt voor ondiepe tuinzones en perceelsgrenzen die wel heel dicht bij elkaar liggen zodat er problemen zijn naar inkijk. Ook is de diepte van de tuinen links wel zeer beperkt. De bebouwing staat slechts op 10m uiteen.

Langs de zijde van de Doelen dient dus zowel in hoogte als in bouwdiepte een aanpassing van het ontwerp voorzien te worden.

...

Na de hoorzitting van 19 december 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 enerzijds om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking aan Dorp 107/Doelen 2 en, anderzijds, een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen langs de Westmallebaan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer en van het Centrum voor Toegankelijkheid. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag is gelegen aan de gewestweg Westmallebaan. Er werd geen advies gevraagd aan het Agentschap voor Wegen en Verkeer in eerste aanleg. Er werd advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. Dit advies is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Gezien de aanvraag als één geheel werd ingediend dienen zowel de 3 woningen als het appartementsgebouw opnieuw beoordeeld te worden.

Een nieuwe ontwikkeling van woningen in combinatie met appartementen is op deze locatie aanvaardbaar en functioneel inpasbaar in de omgeving.

De woningen zorgen echter voor een te grote verdichting en verzwaring van het open straatbeeld langs de Westmallebaan. Hier komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De bebouwing is er minder dicht en lager. De tuinen van de woningen zijn bovendien veel te ondiep. Een minimale diepte van 10m is vereiste of een grotere breedte van de tuinen. Dit komt ook de privacy ten goede. Nu zijn de tuinen van de woningen zeer beperkt. Door 2 woningen te voorzien, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen en de GSA, ontstaat er een ruimtelijk aanvaardbaarder geheel met kwalitatievere tuinzones. De bouwhoogte kan beperkter blijven doordat er een grotere bebouwbare oppervlakte ontstaat. De grote dakkapellen kunnen verdwijnen en de dakhelling kan teruggebracht worden naar een standaard helling van max. 45°.

Huidig voorstel voor de woningen is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het voorzien van appartementen langs de zijde van Dorp is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting en er bevinden zich gelijkaardige projecten in de onmiddellijke omgeving. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak is aanvaardbaar. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor een volledige 3de bouwlaag. De deputatie acht de bouwhoogte en diepte aanvaardbaar in de omgeving. In de voorgevel zit voldoende variatie zowel qua materiaalgebruik als vormgeving zodat het volume niet te massief wordt in het straatbeeld.

Langs de zijde van de Doelen worden de volumes afgebouwd om een overgang te vormen naar de aanpalende woning. Deze heeft slechts 1 bouwlaag onder zadeldak. Het toegelaten gabariet van deze woning is echter veel groter dan de bestaande en kan aldus in de toekomst nog aanzienlijk worden uitgebreid. Door het afbouwen van de volumes acht de deputatie deze overgang aanvaardbaar.

De appartementen zijn voldoende kwalitatief ingericht en voorzien van buitenruimte en berging. Er wordt ook voldoende parkeerplaats voorzien.

Het project betekent een verbetering van de huidige toestand en er wordt meer groen voorzien.

Er is geen hinder qua schaduw en lichtinval naar de aanpalenden. De dakuitbouwen, ramen en terrassen dienen wel te voldoen aan de regelgeving van het burgerlijk wetboek.

(...)

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 15 december 2011 gelet op bovenstaande motivering.

...

Tegen deze beslissing stellen de huidige eerste en de tweede verzoekende partij met een aangetekende brief van 29 februari 2012 een vordering tot vernietiging in. Met een arrest van 5 maart 2013 (nr. A/2013/0104) vernietigt de Raad deze beslissing.

Het beroep van de huidige derde verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 29 februari 2012, wordt, gelet op de vernietiging van de beslissing met het arrest van 29 februari 2012 (nr. A/2013/0104), met een arrest van de Raad van 5 maart 2013 (nr. A/2013/0105) onontvankelijk verklaard bij gebrek aan voorwerp.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van onbekende datum om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen, mits in acht name van de bepalingen van het arrest.

De betrokken partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 30 april 2013.

Voorgesteld wordt om de oorspronkelijke argumentatie uit het verslag van de PSA wat betreft de beoordeling van de aansluiting met de bestaande omgeving te volgen en geen vergunning te verlenen en dit met volgende motivering:

Het voorzien van appartementen langs de zijde van Dorp is aanvaardbaar en functioneel inpasbaar in de omgeving. Dit plein vormt de kern van het dorp. Hier is een zekere mate van verdichting aanwezig. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en overwegend 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Er komen meerdere dakkapellen en dakuitbouwen voor, maar deze zijn, behalve bij Dorp 97, eerder beperkt van afmetingen. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak en is dus lager dan de voorgestelde bebouwing. Dit is echter niet typisch voor de bebouwde omgeving zodat de aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak wel aanvaardbaar wordt geacht.

Het voorzien van appartementen langs de zijde van Doelen kan aanvaard worden, maar dient aan te sluiten bij de schaal van de bebouwde omgeving. De straat vormt de overgang tussen het Dorpsplein en de minder dens en lager bebouwde omgeving. Langs de overzijde van het aanvraagperceel komen nog 3 aaneengesloten woningen met gelijkvloerse handelsruimte voor. De dakuitbouwen zijn hier zeer beperkt. Verder in de straat is de bebouwing vrijstaand en telt 1 bouwlaag onder hellend dak. De supermarkt van 1 bouwlaag onder plat dak is niet typerend voor de omgeving.

De aansluiting langs de zijde van de Doelen is te grootschalig en te hoog. Er dient sterker afgebouwd te worden naar het noorden (weg van het dorpsplein). Het links aanpalende pand heeft 1 bouwlaag onder hellend dak met nokhoogte van circa 6m. De aanvraag telt 3 volwaardige bouwlagen door de grote dakuitbouwen. De kroonlijsthoogte op 3m van de perceelsgrens is 5,96m en de nokhoogte is 9,56m op circa 4,50m van de linker perceelsgrens en dit over een veel grotere bouwdiepte dan deze van het links aanpalende

pand. Dit zorgt voor een zware impact op de aanpalende woning links. Er dient een meer geleidelijke overgang gemaakt te worden.

Het volume op de hoek tussen Doelen en Dorp is 3 volwaardige bouwlagen onder licht hellend dak hoog. Dit vormt een aanzienlijk volumineus hoekelement aan de rand van het plein dat niet voorkomt in de omgeving.

Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien met 31 parkeerplaatsen. Dit wordt voldoende geacht voor het aantal voorziene appartementen. Er is een goede ontsluiting langs de N14 mogelijk. De impact op de mobiliteit wordt aanvaardbaar geacht.

De bouwdiepte van het appartementsgebouw in combinatie met de ontwikkeling van de woningen langs de Westmaliebaan zorgt voor zeer ondiepe tuinzones en perceelsgrenzen die wel heel dicht bij elkaar liggen waardoor er problemen ontstaan naar inkijk. Door de volwaardige derde bouwlaag met grote dakuitbouwen langs de achterzijde van de Doelen wordt de inkijk nog vergroot. Ook is de diepte van de tuinen links wel zeer beperkt. De bebouwing staat slechts op 10m uit elkaar. Zowel voor de leefkwaliteit als de privacy van de bewoners is een grotere tussenafstand wenselijk of minstens een gereduceerde bouwhoogte. Het betreft nog steeds een eerder landelijke kern.

De afmetingen en volumes van de aanvraag sluiten zoals hoger vermeld niet overal op kwalitatieve wijze aan bij de omgeving. De draagkracht wordt overschreden en er wordt onaanvaardbare hinder gecreëerd.

De aanvraag schaalt zich niet voldoende in de omgeving in en brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.

Voorgesteld wordt om het beroep van de derde belanghebbende in te willigen en geen vergunning te verlenen.

...

Na de hoorzitting van 30 april 2013 beslist de verwerende partij op 2 mei 2013 om de behandeling van het dossier te verdagen. De verwerende partij verdaagt de behandeling op 23 mei 2013 vervolgens nog met één week en beslist dan op 30 mei 2013 om enerzijds een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking aan Dorp 107/Doelen 2 en, anderzijds, een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen langs de Westmallebaan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

11. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van Zoersel en van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

Gezien de aanvraag als één geheel werd ingediend dienen zowel de 3 woningen als de meergezinswoning opnieuw beoordeeld te worden.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op, de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het voorzien van appartementen langs de zijde van Dorp is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting, gezien de ligging nabij het centrum. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak is hierdoor te verantwoorden. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor een volledige derde bouwlaag, maar verstoort het straatbeeld niet.

Langs de zijde van de Doelen is de bebouwing veel opener en lager. Qua inkijk en licht stelt zich geen probleem. De ontworpen nieuwbouw bevindt zich immers op 3m afstand van de perceelsgrenzen. Het voorgestelde gebouw voorziet 3 bouwlagen. De links aanpalende woning bestaat uit één bouwlaag onder hellend dak. Uit de plannen is op te maken dat het ontwerp hier een afbouw voorziet, waardoor een meer geleidelijke overgang wordt gecreëerd van de dichtere bebouwing in de dorpskern naar de lagere bebouwing in deze zijstraat. Overigens is aan de overzijde de schaal van de bebouwing gelijkaardig te noemen. Hier wordt een zelfde overgang gemaakt van Dorp naar Doelen.

Langs de Westmallebaan komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De ontwikkeling van de woningen langs de Westmallebaan zorgt voor ondiepe tuinzones en perceelsgrenzen die wel heel dicht bij elkaar liggen zodat er problemen zijn naar inkijk. Ook is de diepte van de tuinen links wel zeer beperkt. De bebouwing staat slechts op 10m uiteen. De woningen zorgen voor een verdichting en verzwaring van het open straatbeeld. Huidig voorstel voor de woningen is bijgevolg ruimtelijk niet aanvaardbaar.

(...)

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 25 april 2013 gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

...

Dit is de bestreden beslissing

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het belang van de verzoekende partijen

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

B. Schending van artikel 11, tweede lid, 7° van het procedurebesluit.

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij zet uiteen dat de verzoekende partijen zich louter beperken tot het opsommen van de geschonden geachte rechtsregels zonder daarbij aan te tonen op welke wijze de bestreden beslissing die regels schendt.

Voor zover het verzoekschrift toch een uiteenzetting ten gronde bevat, oordeelt de tussenkomende partij dat het verzoekschrift uitsluitend bestaat uit opportuïteïtskritieken waarover de Raad niet kan oordelen. Nergens wordt volgens de tussenkomende partij aangetoond dat de bestreden beslissing onzorgvuldig of kennelijk onredelijk tot stand is gekomen.

Zij besluit dat de Raad het verzoekschrift dan wel de middelen moet verwerpen als onontvankelijk.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin kan een middel waarin enkel een “onregelmatigheid” wordt aangevoerd zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen hun betoog opdelen in twee middelen. Aan elk middel gaat een beschrijving van de geschonden geachte regelgeving vooraf, waarna die regelgeving wordt toegepast op de concrete situatie. Verder stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen hun uiteenzetting staven aan de hand van foto's, plannen en passages uit de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen zetten gestructureerd en omstandig uiteen welke rechtsregels zij geschonden achten en, zoals hierna zal blijken, op welke manier die geschonden zouden zijn. Er kan bijgevolg niet in redelijkheid betwist worden dat er niet zou zijn voldaan is aan de verplichting van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit dat vereist dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift middelen ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden beslissing aantonen.

De exceptie wordt niet aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1. VCRO, artikel 1.2.2.2. van de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dd. 8 juli 1997, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

*Verzoekende partijen blijven er evenwel van overtuigd dat de Deputatie de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid opnieuw niet **naar behoren heeft uitgeoefend**. Zij is met name niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, zij heeft deze niet correct beoordeeld en zij is op grond daarvan niet rechtmatig en dus **kennelijk onredelijk** tot haar beslissing gekomen*

De bezwaren van verzoekende partijen blijven gericht tegen (i) de té abrupte afbouw naar de woning van eerste en tweede verzoekende partijen en (ii) de omvang van de meergezinswoning langsheen Doelen. De huidige plannen voorzien immers nog steeds in een aaneengesloten gebouw van 50 meter breed met drie volwaardige bouwlagen en dakaccenten tot 11 m hoog.

(i) overgang naar woning 1^e en 2^e verzoekende partijen

De abrupte overgang creëert ter hoogte van de woning van eerste en tweede verzoekende partijen een onaanvaardbare stijlbreuk waarbij over een afstand van slechts enkele meters een hoogteverschil van maar liefst 11 m wordt overbrugd. Dit terwijl de bestaande bebouwing in Doelen in hoofdzaak vrijstaande eengezinswoningen betreffen met maximaal twee bouwlagen onder een zadeldak.

De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar geeft in haar verslag van 25 mei 2013 opnieuw aan dat een meer geleidelijke overgang vereist is:

“De aansluiting langs de zijde van de Doelen is te grootschalig en te hoog. Er dient sterker afgebouwd te worden naar het noorden (weg van het dorpsplein). Het links aanpalende pand heeft 1 bouwlaag onder hellend dak met nokhoogte van circa 6m. De aanvraag telt 3 volwaardige bouwlagen door de grote dakuitbouwen. De kroonlijsthoogte op 3m van de perceelsgrens is 5,96m en de nokhoogte is 9,56m op circa 4,50m van de linker perceelsgrens en dit over een veel grotere bouwdiepte dan deze van het links aanpalende pand. **Dit zorgt voor een zware impact op de aanpalende woning links.** Er dient een meer geleidelijke overgang gemaakt te worden.”

De Deputatie schrijft deze problematiek nog steeds op een zeer betwistbare wijze weg door te stellen dat een afbouw wordt voorzien die een meer geleidelijke overgang creëert van de dichtere bebouwing in de dorpskern naar de lagere bebouwing in de zijstraat. Aan de overzijde van de straat zou eenzelfde overgang worden gemaakt van Dorp naar Doelen.

Hoewel de Deputatie en de bouwheer wellicht opnieuw zullen menen dat verzoekende partijen louter opportunistiekritiek uiten, kan niet redelijk betwist worden dat het op anderhalve meter zakken van 9,56 m naar 0 m in een straat met hoofdzakelijk eengezinswoning met een maximale nokhoogte van 6 m niet redelijk als “geleidelijk” kan beschouwd worden.

Wat de woningen aan de overzijde van de straat betreft, blijkt dat deze geenszins afbouwen naar een vrijstaande eengezinswoning maar dat deze grenzen aan de in- en uitrit en parking van een Carrefour-supermarkt. De vergelijkbaarheid met de overzijde van de straat ontgaat verzoekende partijen en de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar volledig.

Opnieuw dient te worden vastgesteld dat deze motivering aansluitend bij het vernietingsarrest van Uw Raad dd. 5 maart 2013 “in het licht van de aangevoerde bezwaren [nog steeds] niet als afdoende kunnen worden beschouwd”.

(ii) massief karakter van het bouwblok langsheen Doelen

Een nog fundamenteeler probleem betreft het massief karakter van het bouwblok langsheen Doelen.

In haar verslag van 25 april 2013 beschrijft de PSA deze fundamentele problematiek als volgt:...

De PSA benadrukt zeer duidelijk dat het voorziene bouwblok langsheen Doelen qua omvang en bouwhoogte te groot en dens is waardoor de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt. Zo sluit het gebouw niet aan bij haar omgeving, worden er zowel ter hoogte van de woningen langsheen de Westmallebaan als achter het appartementsgebouw te kleine en ondiepe tuinzones gecreëerd en ontstaat er door de volwaardige derde bouwlaag met dakuitbouwen een ernstig probleem van inkijk.

De wijze waarop de Deputatie voormelde kritiek van de PSA (en verzoekende partijen) weerlegt is manifest onvoldoende. In het bestreden besluit valt omtrent de uitgebreide kritiek van de PSA enkel te lezen: “qua inkijk en licht stelt zich geen probleem. De ontworpen nieuwbouw bevindt zich immers op 3 m afstand van de perceelsgrenzen.”

De uitgebreide kritiek van de PSA en verzoekende partijen op het feit dat de appartementen qua schaal niet aansluiten bij de bestaande omgeving en het feit dat de drie woningen aan

de overzijde van de straat niet vergelijkbaar zijn **wordt totaal niet weerlegd** hoewel dit de essentie uitmaakt van zowel de bezwaren van de PSA als verzoekende partijen.

Waarom de afstand van 3 m tot de perceelsgrenzen geen problemen oplevert inzake inkijk en licht wordt niet nader toegelicht. Hetgeen uiteraard veel te summier is nu in buitengebied een appartementsgebouw met 3 volwaardige bouwlagen wordt voorzien tot op slechts enkele luttele meters van de bestaande woningen en tuinen van verzoekende partijen.

Uw Raad stelde in haar vernietingsarrest dd. 5 maart 2013 reeds ernstig vragen bij het redelijk karakter van deze beoordeling door de Deputatie. Uw Raad stelde letterlijk dat “daargelaten de vraag of de verwerende partij in redelijkheid tot de conclusie kon komen dat de bouwdiepte en hoogte van de meergezinswoning aanvaardbaar is doordat het materiaal gebruik en de vormgeving ervoor zorgen dat het volume niet “te massief” wordt in het straatbeeld, ...”. Uit het bestreden besluit van 30 mei 2013 blijkt niet dat de Deputatie deze duidelijke fingerwijziging ditmaal ter harte nam. Integendeel zelfs. Waar de Deputatie in haar eerste besluit van 22 december 2011 klaarblijkelijk nog verwees naar materiaalgebruik en vormgeving, naar het feit dat er geen hinder door schaduw en lichtinval is naar omwonenden en dat de dakuitbouwen, ramen en terrassen dienen te voldoen aan de regelgeving van het burgerlijk wetboek, beperkt de beoordeling van de Deputatie zich ditmaal louter tot “qua inkijk en licht stelt zich geen probleem. De ontworpen nieuwbouw bevindt zich immers op 3 m afstand van de perceelsgrenzen.”

Bezwaarlijk kan beweerd worden dat de Deputatie zorgvuldig de impact van het gebouw op haar onmiddellijke omgeving heeft onderzocht en afdoende heeft gemotiveerd waarom deze impact t.a.v. de direct omwonenden ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Inzake de ruimtelijke onverenigbaarheid van dit project met haar omgeving wensen verzoekende partijen Uw Raad bijkomend te wijzen op volgende elementen:

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRSP) Zoersel (pag. 53 richtinggevend gedeelte – pag. 3 bindend gedeelte GRSP Zoersel 2005) staat Dorp evenwel reeds expliciet aangeduid als behorende tot het centrumgebied waar meergezinswoningen kunnen worden toegelaten. Doelen behoort hier uitdrukkelijk niet toe **[stuk 16]**. Dit wordt tevens bevestigd in een bezwaarschrift van een gemeenteraadslid t.a.v. de bestreden stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. **[stuk 17]** Hoewel het GRSP Zoersel geen rechtstreekse toetsingsgrond vormt voor de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, is het bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wel opnieuw een richtinggevend instrument.

Hetgeen bovendien opmerkelijk is, is de argumentatie van de Deputatie inzake de weigering van de in de bouwvraag voorziene 3 eengezinswoningen. Hieromtrent stelt de Deputatie het volgende:

“Langs de Westmallebaan komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De ontwikkeling van de woningen langs de Westmallebaan zorgt ondiepe tuinzones en perceelsgrenzen die wel heel dicht bij elkaar liggen zodat er problemen zijn naar inkijk. Ook is de diepte van de tuinen links wel zeer beperkt. De bebouwing staat slechts op 10 m uiteen. **De woningen zorgen voor een verdichting en verzwaring van het open straatbeeld.** Huidig voorstel voor de woningen is bijgevolg ruimtelijk niet aanvaardbaar.”

Het is en blijft opmerkelijk dat de Deputatie oordeelt dat deze eengezinswoningen langsheen de Westmallebaan (gewestweg !!) een onaanvaardbare verdichting en verzwaring van het open straatbeeld met zich meebrengen, terwijl langsheen Doelen (buurtweg !!) een appartementsgebouw van 50 m lengte met 3 volwaardige bouwlagen blijkbaar geen probleem vormt. Onderstaande foto biedt een uitzicht op de Westmallebaan in de richting van de projectgronden. Op slechts enkele tientallen meters staan reeds aansluitende eengezinswoningen met 3 bouwlagen onder een zadeldak...

Verzoekende partijen blijven er van overtuigd dat de Deputatie de haar terzake toegekende discretionaire beoordelingsbevoegdheid opnieuw niet **naar behoren heeft uitgeoefend**. Zij is opnieuw niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, zij heeft deze niet correct beoordeeld en zij is op grond daarvan niet rechtmatig en dus **kennelijk onredelijk** tot haar beslissing gekomen.

Tevens blijkt dat art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel werd geschonden.

Inzake **art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991** kan bezwaarlijk worden verdedigd dat de verleende motivering afdoende is. De verleende motivering is zoals zonet beschreven tegenstrijdig, vaag, niet pertinent en feitelijk en juridisch onjuist.

De vergunningsbeslissing bevat geen voldoende precieze gegevens om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden. De kenmerkende elementen van de bouwplaats en de relevante omgeving werden niet adequaat beschreven hetgeen de Deputatie in staat stelde tegenstrijdige, vage en feitelijk dan wel juridisch onjuiste conclusies te trekken.

De twee beschreven voorbeelden tonen tevens de schending van het **zorgvuldigheidsbeginsel** en het **redelijkheidsbeginsel** aan dat de bestuurlijke overheid ertoe verplicht om zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig te werk te gaan bij het nemen van beslissingen. Het mag duidelijk zijn dat bij de voorbereiding van de beslissing er niet voor werd gezorgd dat alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk werden vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. Nog minder blijkt dat alle betrokken belangen zorgvuldig werden beoordeeld en afgewogen, zodat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad
Het eerste middel is gegrond.

...

1.2.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.7.23 §1, 1e lid VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

Wanneer voormelde rechtspraak van Uw Raad wordt toegepast op het bestreden besluit, blijkt dat verwerende partij zoals reeds in de feitelijke en procedurele voorgaande werd uiteengezet op verschillende essentiële punten is afgeweken van het verslag van de PSA en de daarin opgenomen beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. In het bestreden besluit worden volgende voor huidig dossier relevante feitelijke en juridische determinerende overwegingen van de PSA niet opgenomen, noch wordt (afdoende) gemotiveerd waarom hiervan werd afgeweken:

“Het voorzien van appartementen langs de zijde van Doelen kan aanvaard worden, maar **dient aan te sluiten bij de schaal van de bebouwde omgeving**. De straat vormt de overgang tussen het Dorpsplein en de minder dens en lager bebouwde omgeving. **Langs de overzijde van het aanvraagperceel komen nog 3 aaneengesloten woningen met gelijkvloerse handelsruimte voor. De dakuitbouwen zijn hier zeer beperkt. Verder in de straat is de bebouwing vrijstaand en telt 1 bouwlaag onder hellend dak. De supermarkt van 1 bouwlaag onder plat dak is niet typerend voor de omgeving.**

[...]

De afmetingen en volumes van de aanvraag sluiten zoals hoger vermeld niet overal op kwalitatieve wijze aan bij de omgeving. De **draagkracht wordt overschreden** en er wordt **onaanvaardbare hinder gecreëerd**.

[...]

De aanvraag schaalte zich niet voldoende in de omgeving in en **brenge de goede aanleg van plaats in het gedrang**."

Waar de PSA duidelijk aangeeft dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht doordat (i) het voorziene appartementsgebouw in Doelen niet aansluit bij de schaal van de straat, (ii) de drie gebouwen aan de overzijde van de straat niet vergelijkbaar zijn met huidige project ingevolge de zeer beperkte dakuitbouwen en (iii) de straat verder enkel woningen met 1 bouwlaag onder een hellend dak bevat, vergoelijkt de Deputatie de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de meergezinswoning enkel door te stellen "overigens is aan de overzijde de schaal van de bebouwing gelijkaardig te noemen. Hier wordt een zelfde overgang gemaakt van Dorp naar Doelen."

Naast het feit dat de Deputatie niet concreet argumenteert waarom deze bebouwing gelijkaardig zou zijn aan de hier vergunde meergezinswoning, werd onder randnr. 23 reeds aangetoond dat de bebouwing aan de overzijde van de straat geenszins geleidelijk afbouwt naar de rest van de straat maar dat gebouwen rechtstreeks grenzen aan de in- en uitrit en parking van een Carrefour-supermarkt.

De argumentatie van de Deputatie biedt geen antwoord op de bezwaren van de PSA en is bovendien manifest onjuist.

"De bouwdiepte van het appartementsgebouw in combinatie met de ontwikkeling van de woningen langs de Westmallebaan zorgt voor zeer ondiepe tuinzones en perceelsgrenzen die wel heel dicht bij elkaar liggen waardoor **er problemen ontstaan naar inkijk**. Door **de volwaardige derde bouwlaag met grote dakuitbouwen langs de achterzijde van de Doelen wordt de inkijk nog vergroot**. Ook is **de diepte van de tuinen links wel zeer beperkt**. De bebouwing staat slechts op 10m uit elkaar. **Zowel voor de leefkwaliteit als de privacy van de bewoners is een grotere tussenafstand wenselijk of minstens een gereduceerde bouwhoogte**. Het betreft nog steeds **een eerder landelijke kern**."

De PSA omschrijft en beaamt zeer nadrukkelijk de door verzoekende partijen ingeroepen nadelen en hinder die zij dreigen te ondergaan na de constructie en bewoning van de meergezinswoning langsheen Doelen.

In het bestreden besluit valt omtrent de uitgebreide kritiek van de PSA enkel te lezen: "qua inkijk en licht stelt zich geen probleem. De ontworpen nieuwbouw bevindt zich immers op 3 m afstand van de perceelsgrenzen."

Waarom de afstand van 3 m tot de perceelsgrenzen geen problemen oplevert inzake inkijk en licht wordt niet nader toegelicht. Hetgeen des te meer klemmt nu in buitengebied 3 volwaardige bouwlagen worden voorzien tot op slechts enkele luttele meters van de omliggende woningen en tuinen van verzoekende partijen en er in de stedenbouwkundige vergunning en de bijhorende plannen geen enkele garantie is omtrent het voorzien in een adequaat groenscherm.

Niet alleen laat verwerende partij na om de tegengestelde argumenten van de PSA in het bestreden besluit op te nemen, bovendien geeft verwerende partij niet aan, laat staan afdoende, waarom zij afwijkt van de 100 % tegengestelde argumenten van de PSA en verzoekende partijen op het vlak van de beoordeling van het project met de goede ruimtelijke ordening.

Nochtans is Uw Raad van mening dat "de motiveringsplicht vergt dan dat de verwerende partij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeeft die haar de van deze adviezen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen. Bovendien blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing niet waarom de verwerende partij geen rekening houdt met andere elementen in de ongunstige adviezen van zowel de verzoekende partij als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar." De Deputatie heeft **niet afdoende**

en concreet gemotiveerd waarom het voorziene gebouw geen overmatige druk legt op de omgeving.

Dit middel vormt geen louter formalistisch middel. Uit de totstandkomingsprocedure van het bestreden besluit blijkt dat er zich opnieuw een politieke koehandel heeft voorgedaan waarbij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening helaas opnieuw ondergeschikt werd gemaakt aan privaatieve commerciële belangen. Hetgeen zich zeer duidelijk uit in de motivering van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De Deputatie stelt verzoekende partijen mits haar motivering niet in staat te begrijpen waarom dit project zich goed zou integreren in haar omgeving en waarom de door verzoekende partijen gevreesde hinder ongegrond of niet afdoende ernstig zou zijn.

Het bestreden besluit doorstaat ook de zorgvuldigheidstoets niet. Door af te wijken van het verslag van de PSA en de daarin opgenomen beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zonder in het bestreden besluit zelf uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen op te nemen en specifiek te motiveren waarom afgeweken wordt van voormelde beoordeling, heeft de verwerende partij de aanvraag op kennelijk onzorgvuldige wijze getoetst.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

...

2.1.

Met betrekking tot het eerste middel antwoordt de tussenkommende partij onder meer het volgende:

“ ...

Tussenkommende partij wenst reeds op te merken dat zowel de Provinciaal Ambtenaar als de Deputatie (als de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar en het College in eerste aanleg) het standpunt hebben ingenomen dat appartementen zowel langs de zijde van Dorp als langs de zijde van Doelen functioneel aanvaardbaar zijn, ook qua mobiliteit:

- dat het voorzien van appartementen langs de zijde van Dorp aanvaardbaar en functioneel inpasbaar is in de omgeving: "Dit plein vormt de kern van het dorp. Hier is een zekere mate van verdichting aanwezig. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en overwegend 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Er komen meerdere dakkapellen en dakuitbouwen voor, maar deze zijn, behalve bij Dorp 97, eerder beperkt van afmetingen. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak en is dus lager dan de voorgestelde bebouwing. Dit is echter niet typisch voor de bebouwde omgeving zodat de aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak wel aanvaardbaar wordt geacht."*
- dat ook het voorzien van appartementen langs de zijde van Doelen functioneel kan aanvaard worden (ook qua mobiliteit).*

Dorp 107 en Doelen 2 maken onbetwistbaar deel uit van het Centrum van Zoersel en zijn gelegen in de dichtbebouwde woonkern nabij het centrum en nabij het dorpsplein. Verdichting is hier dan ook mogelijk. Dit wordt ook door de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar in haar verslag na vernietiging, alsook in de bestreden beslissing uitdrukkelijk bevestigd.

Tussenkommende partij merkt overigens op dat bij de weerlegging van de bezwaren, het College erop wees dat het centrumgebied van Zoersel volgens het GRS o.m. Dorp omvat en dat het College besliste in zitting van 6 maart 2006 dat meergezinswoningen in Dorp kunnen worden voorzien. Het College stelt dat het om een totaalproject gaat, dat op een hoekperceel is gelegen deels langs Dorp en deels langs Doelen, zodat het ook hierom stedenbouwkundig verantwoord is om appartementen langs Doelen te voorzien. Het

College heeft dus duidelijk standpunt ingenomen over de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit gebied. Overigens kan nog worden opgemerkt dat een Structuurplan geen uitspraak doet op perceelsniveau en een Structuurplan bovendien op grond van art. 2.1.2, §7 VCRO geen beoordelingsgrond kan uitmaken voor concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Eveneens valt niet in te zien hoe de beoordeling van de weigering van de ééngezinswoningen aan de Westmallebaan relevant kan zijn voor de beoordeling van de vergunning van de appartementen ter hoogte van Doelen (temeer daar tussenkommende partij tijdens de hoorzitting - zoals eveneens blijkt uit het zittingsblad - niet te volharden de betrokken ééngezinswoningen ter hoogte van de Westmallebaan).

Uit de diverse foto's bij het aanvraagdossier blijkt dat het project ook wel echt midden in het dorp te situeren is aan het Dorpsplein, over de fietsenwinkel en over de Carrefour en het café op het dorpsplein. [afbeeldingen]

Hieruit blijkt temeer visueel dat het gevraagde project zich naadloos op dit hoekperceel integreert in de omgeving, met inbegrip van de overgang naar de woning van verzoekende partijen. De verbetering ten aanzien van de huidige toestand blijkt evident uit bovenvermelde foto's en 3D-schetsen.

Zoals het College reeds in eerste aanleg stelde, is het, los van het feit op het perceel Doelen 2 een meergezinswoning of eengezinswoning wordt neergezet, de hedendaagse trend om met 2 bouwlagen en een hellend dak te werken. Zeker voor een perceel dat gelegen is vlakbij de dorpskern van Zoersel, zijn twee bouwlagen en een hellend dak niet als uitzonderlijk te beschouwen. [afbeelding]

Het desbetreffende perceel is een hoekperceel dat deels ligt langs Dorp en deels langs Doelen. Het is dan ook een totaalproject dat volledig stedenbouwkundig te verantwoorden is temeer daar er aan de overzijde een vergelijkbaar volume werd gebouwd.

Het gebouw aan de overkant te Doelen heeft een gelijkaardig profiel en telt evenveel bouwlagen, namelijk 3, waaronder een bouwlaag onder een hellend dak: [afbeelding]

Ook het vergunde bouwproject bestaat uit 3 bouwlagen, zijnde een gelijkvloerse winkelruimte en 2 bouwlagen bestemd voor appartementen. Het gaat hier om betaalbare en gediversifieerde appartementen in een hedendaagse en kwaliteitsvolle architectuur.

Het College wees er dan ook reeds in eerste aanleg op dat voor dit hoek de gevraagde meergezinswoning verantwoord is, gelet op de bebouwing op het Dorpsplein en de tegenoverliggende bebouwing te Doelen (**STUK 6**):...

Dit blijkt temeer uit onderstaande tekening (**STUK 2**), waaruit duidelijk blijkt dat het project een gelijkaardig profiel hanteert als het bestaande gebouw aan de overzijde: [afbeelding]

Het is opmerkelijk dat verzoekende partijen voorhouden dat op 30 april 2013 een "merkwaardige hoorzitting" plaatsvond, waar de Gemeente Zoersel het - nog volgens verzoekende partijen - "uit eigen initiatief" aangewezen vond om op de hoorzitting aanwezig te zijn. Dit standpunt is vooral opmerkelijk omdat verzoekende partijen zelf op 12 april 2013 de Gemeente hebben aangemaand om aanwezig te zijn op de betrokken hoorzitting, opdat de Gemeente ter hoorzitting het nodige zou doen "om de Deputatie en de bouwheer te overtuigen van de noodzaak om hun plannen aan te passen" (stuk 8 van de verzoekende partijen). De Gemeente was dus duidelijk niet aanwezig tijdens de hoorzitting "uit eigen initiatief", maar op uitdrukkelijk verzoek hiertoe van de verzoekende partijen zelf, zo blijkt uit hun brief van 12 april 2013.

Het standpunt dat de Burgemeester, in navolging van het schrijven van de verzoekende partijen van 12 april 2013, tijdens de hoorzitting innam, met name dat zij ééngezinswoningen verkiest, was wel "merkwaardig" en zelfs onwettig, aangezien dit standpunt haaks staat op het eigen Collegebesluit in eerste aanleg én op het advies van de Provinciale én de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar, die allemaal het standpunt innamen dat appartementen aan Doelen toelaatbaar zijn. Ook is een dergelijk standpunt niet terug te vinden in het arrest van Uw Raad. Niet enkel is dit standpunt van de Burgemeester dat aan Doelen ééngezinswoningen zouden moeten worden voorzien, onwettig - aangezien het zonder afdoende motivering wijzigen van een formele Collegebeslissing onwettig is en strijdig met de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel - maar bovendien is aan tussenkomen partij geen Collegebesluit gekend waarin dit standpunt door het College wordt bevestigd. Het standpunt van de Burgemeester is dan wellicht ook een strikt persoonlijke visie, ingenomen naar aanleiding van het schrijven van de verzoekende partijen van 12 april 2013, die geen afbreuk doet, noch kan doen aan het Collegebesluit in eerste aanleg.

Ook in huidig project wordt door het gebruik van de verschillende materialen en in – en uitsprongen in de voorgevel hetzelfde effect gecreëerd waardoor het lijkt alsof het gebouw uit verschillende entiteiten bestaat. Het is qua lengte, hoogte en functie zeer sterk vergelijkbaar en werd dan ook om die redenen zowel door de gemeente als door de architect gehanteerd als maatstaf voor het beperken van het bouwvolume van dit project.

De opsplitsing en terugliggende delen in de gevel hebben wel degelijk een meerwaarde met betrekking tot de integratie van dit project in de omgeving. Dit wordt trouwens zeer vaak toegepast in dorps- en stadskernen om de bestaande ritmering, schaal en dynamiek van een straat te respecteren.

Bovendien is de gevel 50,5 m aan Doelen en 17m aan Dorp (en nog eens duidelijk opgesplitst in 4 eenheden).

Zoals het College terecht stelt, worden door de in- en uitsprongen en het gebruik van verschillende materialen, de gevel gebroken en lijkt het niet om 1 rechte muur te gaan.

[afbeelding]

Ook de nokhoogte van 11 meter is in het centrumgebied te verantwoorden.

Inzake Doelen is het dus niet zo dat de vrijstaande eengezinswoning met zadeldak van verzoekende partijen "kenmerkend" zou zijn voor de onmiddellijke omgeving. Uit de foto's hierboven blijkt dat het gebouw aan de overkant te Doelen evenveel bouwlagen telt, zodat niet valt in te zien waarom met dit tegenoverliggend gebouw in de onmiddellijke omgeving geen rekening zou mogen worden gehouden. Het is duidelijk dat ter hoogte van de hoek Dorp en het eerste deel van Doelen het beoogde project zich naadloos inpast in de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

De verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift geenszins aan waarom zij hinder zouden lijden door een vermeend massief karakter van het project. Het betreft hier een louter opportunistoordeel, waartoe uw Raad niet bevoegd is.

Het is duidelijk dat de verwerende partij rekening houdt met de voormelde in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De verwerende partij stelt in haar beslissing:...

Er wordt verwezen naar gebouwen rondom het plein, die aaneengesloten zijn en 2 bouwlagen hebben met een zadeldak. Er wordt gemotiveerd dat het rechts aanpalend pand met plat dak niet typisch is voor de bebouwde omgeving. Dit wordt ook bevestigd door hetgeen hierboven werd uiteengezet. In het besluit wordt ook duidelijk verwezen naar de bebouwing die zich bevindt aan de overzijde van de straat, die gelijkaardig is te noemen en waar eenzelfde overgang wordt gemaakt van Dorp naar Doelen. Dit project sluit dus aan bij de schaal van de bebouwde omgeving.

Hieruit blijkt dan ook dat er geen sprake is een "onaanvaardbare druk" of van een "dermate hoog gebouw tov de omgeving". De hoogte is volledig vergelijkbaar met alle omliggende projecten aan Dorp en overliggende gebouwen aan Doelen (3 bouwlagen met erkers op hellend dakvlak). Een nokhoogte van 11 meter in een centrumgebied is volstrekt te verantwoorden.

Tevens zal er een groene buffer aangelegd worden.

Dat Doelen een "buurtweg" is, betreft louter een juridisch statuut op grond van de Atlas der Buurtwegen. Feitelijk betreft het een gemeenteweg, zoals in elke Stad en gemeente de meeste wegen gemeentewegen zijn. Het juridisch statuut op grond van de Atlas der Buurtwegen is dus geen criterium om de draagkracht van een weg op een bepaalde manier te beoordelen.

Verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat deze beoordeling onjuist, onzorgvuldig, laat staan kennelijk onredelijk zou zijn.

De afbouw van de volumes naar de woning van eerste en tweede verzoekende partij toe

Het arrest van 5 maart 2013 van Uw Raad stelt dat:...

In haar besluit van 30 mei 2013 oordeelt de Deputatie:...

Er wordt hierbij verwezen naar de plannen. Deze plannen tonen duidelijk aan dat er langs de zijde van de woning van eerste en tweede verzoekende partij wordt gewerkt met een lagere insprong en een afhellend dak.

Er kan inderdaad niet worden betwist dat er sprake is van een afbouw van de volumes naar de woning van eerste en tweede verzoekende partijen toe: [afbeelding]

Op de geveltekening bovenaan wordt de achtergevel te Doelen weergegeven, waaruit blijkt dat het gebouw een kroonlijst van 6m heeft en een hellend dak met nok op 9m56, waarbij ter hoogte van de buur Doelen nr 4 speciaal naar de buur toe wordt afgebouwd.

*Deze afbouw blijkt ook uit deze tekening **(STUK 4)**: [afbeelding]*

Hieruit blijkt temeer visueel dat het gevraagde project zich naadloos op dit hoekperceel integreert in de omgeving, met inbegrip van de overgang naar de woning van verzoekende partijen. De verbetering ten aanzien van de huidige toestand blijkt evident uit bovenvermelde foto's (pp. 10 e.v.).

Zoals het College reeds in eerste aanleg stelde, is het, los van het feit op het perceel Doelen 2 een meergezinswoning of ééngezinswoning wordt neergezet, de hedendaagse trend om met 2 bouwlagen en een hellend dak te werken. Zeker voor een perceel dat gelegen is vlakbij de dorpskern van Zoersel, zijn twee bouwlagen en een hellend dak niet als uitzonderlijk te beschouwen.

In tegenstelling tot wat de Provinciaal Ambtenaar voorhoudt, is het dan ook duidelijk dat de schaal wel degelijk aansluit bij de bebouwde omgeving en een afbouw voorziet naar de woning te Doelen 4 toe, zodat er geen sprake is van een "zware impact". Ook het hoeelement is, zoals aangetoond, verenigbaar met de in de omgeving bestaande toestand, zoals reeds door het College werd vastgesteld.

De afmetingen en volumes van de aanvraag sluiten dus wel degelijk overal op kwalitatieve wijze aan bij de omgeving. De draagkracht wordt niet overschreden.

Doordat de constructie op deze manier wordt uitgevoerd, wordt een afbouw gecreëerd die voorziet in een geleidelijke overgang van de dichtere bebouwing in de dorpskern naar de lagere bebouwing in de zijstraat.

Aangezien de verwerende partij de afbouw toelicht in haar besluit en hierbij verwijst naar de bouwplannen, dient te worden geoordeeld dat de verwerende partij tegemoet komt aan het oordeel van de Raad dat verwerende partij een beoordeling dient te maken, rekening houdend met de bestaande toestand. Hieruit volgt ook dat de verwerende partij haar beslissing afdoende motiveerde.

Uit het bovenstaande volgt ook dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en bijgevolg geen kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen. De kritiek in het verzoekschrift berust op loutere opportunistiekritiek, die niet ontvankelijk voor Uw Raad kan worden opgeworpen.

- Afdoende beoordeling van de hinderaspecten

Ook de vermeende hinderaspecten werden afdoende beoordeeld en verzoekende partijen tonen niet aan dat de aanvraag onevenredige hinder tot gevolg zou kunnen hebben.

Wel stelt tussenkommende partij vast dat verzoekende partijen in het eerste middel geen argumenten opwerpen dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering (dan wel een onzorgvuldige of kennelijk onredelijke motivering) zou bevatten voor wat betreft de hinderaspecten. Het middel is dus slechts ontvankelijk in zoverre het betrekking heeft op de vermeende te beperkte afbouw en het vermeende massief karakter van het project.

Het is dan ook ten overvloede dat tussenkommende partij hieronder aantoonde dat ook voor wat betreft de hinderaspecten de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening...

i. Geen inkijk

Verzoekende partijen staven niet dat er sprake is van een onevenredige hinder door inkijk, laat staan waarom de bestreden beslissing onwettig zou zijn. Het betreft louter een verzoek tot het uitoefenen van een nieuwe opportunistiebeoordeling, waartoe Uw Raad niet bevoegd is. Het middel is dan ook, zoals hierboven uiteengezet, onontvankelijk.

Bovendien kan ten gronde worden opgemerkt dat de terrassen op een reglementaire afstand dienen te worden gehouden van de scheimuur (1m90), conform het Burgerlijk Wetboek.

Voor de aanpalende percelen, zoals Dorp 111 en Doelen 4, werd een voldoende hoog groen scherm (bv. leilinde, zoals het College aangeeft in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg) vereist in de vergunning van het College in eerste aanleg (zie tevens bij de weerlegging van de bezwaren van de betrokkenen door het College), hetgeen eveneens in het Deputatiebesluit werd opgelegd, zodat er een groene buffer is tussen de verschillende percelen. Hierdoor zal van onevenredige inkijkhinder geen sprake zijn. Aan de terrassen zijn schermen van 1m10 voorzien.

De door verzoekende partijen voorgebrachte simulaties dienen dus te worden betwist; zij houden hiermee geen rekening. Zelfs wordt op de simulaties ter hoogte van de perceelsgrens te Doelen in de simulatie enkel verharding voorzien, terwijl op de plannen duidelijk een groenstrook is voorzien van ruim 1,60m tot 2,00m, waarop dus een voldoende hoog groen scherm, zoals leilinde dient te worden voorzien. Ter hoogte van Dorp 111 zijn de tuinen gelegen, waarop dus eveneens een groenscherm wordt voorzien. De simulatie die verzoekende partijen voorbrengen, komt dus niet overeen met de vergunning.

Eveneens is de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens te Doelen 3m of meer en ten aanzien van Dorp 111 liggen de tuinen nog tussen het gebouw en de perceelsgrens, terwijl in de simulaties onterecht de indruk wordt gewekt dat de gebouwen dicht tot de perceelsgrens zijn gelegen.

Bovendien kan nog worden opgemerkt dat de kleine ramen ter hoogte van Doelen op de eerste verdieping gelokaliseerd zijn in de keuken resp. een slaapkamer (beide ter hoogte van de woning van de nabuur, niet van de achtertuin) en op de dakverdieping in de eetruimte resp. een slaapkamer (beide ter hoogte van de woning, niet van de achtertuin (cf. plan 2.3.1A). Er is dus hoe dan ook geen rechtstreeks zicht vanuit deze ramen in de richting van de tuin.

Ook is er een bestaande scheimuur ter hoogte van Dorp 111 aan het uiteinde van de in het project voorziene tuinen, zoals blijkt uit de geveltekening en het aangeduid profiel van de buur: [afbeelding]

Bovendien wees het College er bij de weerlegging van de bezwaren terecht op dat, los van het feit dat op het perceel Doelen 2 een meergezinswoning of ééngezinswoning wordt gebouwd, de hedendaagse trend is om met twee bouwlagen en een hellend dak te werken. Het College wijst erop dat zeker voor een perceel dat gelegen is vlakbij de dorpskern van Zoersel, twee bouwlagen en een hellend dak niet als uitzonderlijk zijn te beschouwen.

De conclusie is dan ook dat het feit dat er ramen worden voorzien op de eerste en tweede verdieping (dakverdieping) hiervan het logisch gevolg is en dat het plaatsen van ramen in de zijgevel stedenbouwkundig verantwoord is. Ook terrassen op de eerste verdieping zijn aldus stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er ontstaan dus geen inkijkproblemen. Het verslag van de Provinciale Ambtenaar refereert verder naar de ontwikkeling van de woningen langs de Westmallebaan. Deze ontwikkeling was evenwel reeds geweigerd in eerste aanleg (en ook in het vernietigde besluit van de Deputatie). De motivering inzake de weigering van de ééngezinswoningen kan uiteraard niet worden toegepast op de beoordeling inzake vermeende inkijk voor wat betreft de appartementsgebouwen.

Het kan in herinnering worden gebracht dat het gebouw aan de overkant te Doelen een gelijkaardig profiel en telt evenveel bouwlagen, namelijk 3, waaronder een bouwlaag onder een hellend dak met een dakuitsteek.

Ook het vergunde bouwproject bestaat uit 3 bouwlagen, zijnde een gelijkvloerse winkelruimte en 2 bouwlagen bestemd voor appartementen. Het gaat hier om betaalbare en gediversifieerde appartementen in een hedendaagse en kwaliteitsvolle architectuur.

Voor wat Dorp betreft, spreekt het voor zich dat de opgelegde voorwaarden, met name de afstand van de dakuitbouw aan de kant van Dorp (minstens 1m) en het terras van de commerciële ruimte op min 1 m van de perceelsgrens tot gevolg hebben dat geen hinder

ontstaat. Er is geen sprake van een onevenredige hinder, die de normale evenwichten overschrijdt.

ii. Geen schaduwschade

Er is eveneens geen onevenredige schaduwhinder.

Ten gronde kan er vooreerst op worden gewezen dat de reële geveltekeningen t.o.v. de burens hieronder wordt weergegeven: [afbeelding]

Het betreft een vertrapte gevel en dus geenszins een massieve blok van 11m hoog.

Bovendien heeft het gebouw een kroonlijst van 6m + hellend dak met nok op 9m56 aan de zijde van buur Doelen nr 4 (dhr. Segers), speciaal naar de buur toe afgebouwd (zoals uiteengezet hiervóór), hetgeen op de geveltekening staat.

Uit de hieronder weergegeven schaduwstudies blijkt dat, rekening houdend met een minimale tuinafscheiding van 1m50 hoog, de buur te Dorp zelf schaduw op zijn terrein vooraleer het project schaduw kan veroorzaken en dat wat de woning Doelen nr 4 betreft, de schaduw zelfs onbestaand is. [afbeeldingen]

Voor Uw Raad hebben de verzoekende partijen nog een schaduwstudie overgemaakt, waarbij volgende opmerkingen kunnen worden gemaakt:

- *1 april: de buur in De Doelen (dhr. Segers) maakt 's avonds schaduw op het vergunde project*
- *1 mei 19u: de buur in De Doelen (dhr. Segers) maakt ook schaduw op het vergunde project. Dit wordt niet weergegeven op de tekening. De buur in Dorp (dhr. Verwilt) veroorzaakt morgens schaduw op project.*
- *1 juni 19u: de buur in De Doelen (dhr. Segers) maakt ook schaduw op het vergunde project. Dit wordt niet weergegeven op de tekening. De buur in Dorp (dhr. Verwilt) maakt 's morgens schaduw op het project.*
- *1 juli 17u: geen schaduw door het project. De buur in De Doelen (dhr. Segers) maakt 's avonds schaduw op het project. De buur in Dorp (dhr. Verwilt) maakt 's morgens schaduw op project*
- *1 juli 20u: het gaat hier over schaduw in de tuin om 20u... de buur in De Doelen (dhr. Segers) maakt ook schaduw op het project. Dit wordt niet weergegeven op de tekening.*
- *1 sept 18u: Dorp: schaduw eigen afscheiding en eigen gebouw wordt niet opgetekend hoewel relevant want oorzaak van de helft van de schaduwwerking*
- *1 oktober 13u en 17u: Doelen: het gaat hier over schaduw in de tuin in oktober. Dorp: schaduw eigen afscheiding en eigen gebouw wordt niet opgetekend hoewel relevant want oorzaak van helft van de schaduwwerking.*

Het is overigens opvallend dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift voor Uw Raad stelden dat het niet mogelijk zou zijn dat er op 1 juli om 16u30 geen schaduw zou zijn, waar zij in hun eigen studie zelf aantonen dat er op 1 juli geen schaduw is bij de buur.

Daarnaast werd door het College bij de weerlegging van de bezwaren terecht opgemerkt dat de afstand tussen de perceelsgrens Doelen 2 en 4 en de nieuwe te bouwen meergezinswoning 3m bedraagt, hetgeen de wettelijk aanvaarde afstand is.

iii. Licht

Verzoekende partijen staven niet dat er sprake is van lichthinder, laat staan waarom de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

Er is geen sprake van een "lichtmuur van 11m hoog en 50m breed", zoals de verzoekende partijen voorhouden. Het gelijkvloers is nauwelijks zichtbaar vanuit andere woningen (achter tuinwand). Andere hoger liggende ramen zijn over verschillende bouwdiepten verdeeld en er zijn slaapkamers.

Er is derhalve geen sprake van lichtmuur. Er is geen verschil met een eengezinswoning wat dit aspect betreft.

Het eerste middel is manifest ongegrond.

...

2.2.

Op het tweede middel antwoordt de tussenkomende partij:

" ...

De bestreden beslissing motiveert uitdrukkelijk dat gelet op de in de bestreden beslissing vervatte motivering, de Deputatie zich niet aansluit bij het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.

Bovendien kan er nog op worden gewezen dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift stellen dat zij vóór de hoorzitting kennis hadden van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, zodat het normdoel van de motivering van de bestreden beslissing m.b.t. dit verslag is bereikt. Het verslag zelf en dus ook de motieven van dit verslag waren voor verzoekende partijen reeds vóór de hoorzitting gekend...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat ook appartementen langs de zijde van Doelen aanvaard kunnen worden, maar zij dienen aan te sluiten bij de schaal van de bebouwde omgeving. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is van mening dat de aansluiting sterker dient te worden afgebouwd, gezien de impact op de linkse aanpalende woning. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk en zorgvuldig gemotiveerd waarom het project ook voor de Doelen aanvaardbaar is:...

Deze motivering toont aan dat er wel degelijk rekening werd gehouden met de argumenten uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Hier boven werd reeds aangetoond dat deze motivering juist en zorgvuldig is, waarmee dan ook, gelet op de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, afdoende werd gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij dient, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken en te beoordelen aan de hand van de noodzakelijke en relevant geachte criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

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

ordering niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. 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 de verwerende partij 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.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

2.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen.

De belanghebbende zal deze overwegingen dan ook in de beslissing zelf moeten kunnen aantreffen. Deze overwegingen, zowel in feite als in rechte, dienen daarnaast juist, duidelijk, precies en afdoende te zijn. Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal haar beslissing dan ook op zo'n manier dienen te motiveren dat de belanghebbende in staat wordt gesteld te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de bestreden beslissing concreet werd genomen en in staat gesteld wordt na te gaan of de gehanteerde motieven daadwerkelijk evenredig en draagkrachtig zijn.

2.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het voorzien van appartementen langs de zijde van Dorp is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting, gezien de ligging nabij het centrum. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak is hierdoor te verantwoorden. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor een volledige derde bouwlaag, maar verstoort het straatbeeld niet.

Langs de zijde van de Doelen is de bebouwing veel opener en lager. Qua inkijk en licht stelt zich geen probleem. De ontworpen nieuwbouw bevindt zich immers op 3m afstand van de perceelsgrenzen. Het voorgestelde gebouw voorziet 3 bouwlagen. De links aanpalende woning bestaat uit één bouwlaag onder hellend dak. Uit de plannen is op te maken dat het ontwerp hier een afbouw voorziet, waardoor een meer geleidelijke overgang wordt gecreëerd van de dichtere bebouwing in de dorpskern naar de lagere bebouwing in deze zijstraat. Overigens is aan de overzijde de schaal van de bebouwing gelijkaardig te noemen. Hier wordt een zelfde overgang gemaakt van Dorp naar Doelen...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 25 april 2013 gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

...

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze motiveert waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij stelt dat de ontworpen nieuwbouw zich op 3m afstand van de perceelsgrenzen bevindt en besluit vervolgens dat er qua inkijk en licht geen problemen rijzen. Verder poneert de verwerende partij dat er op de plannen een afbouw wordt voorzien zodat een geleidelijke overgang wordt gecreëerd naar de dichtere bebouwing en dat de schaal van de bebouwing aan de overzijde gelijkaardig te noemen is. Op basis van die vaststellingen komt de verwerende partij in de bestreden beslissing tot het besluit dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Een dergelijke motivering kan niet aangemerkt worden als een juiste, precieze en afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, met name wat de schaal en de afbouw van het project betreft naar de bestaande bebouwing in Doelen.

De Raad merkt op dat de bestreden beslissing, in tegenstelling tot de met het arrest A/2013/0104 vernietigde beslissing, thans een meer omstandige beoordeling bevat van de "aansluiting" van de aangevraagde meergezinswoning met de woning van de verzoekende partijen. Niettemin kan deze motivering, naar het oordeel van de Raad nog altijd niet als een afdoende beoordeling van de inpasbaarheid van het project worden beschouwd.

De beknopte motivering van de bestreden beslissing klemmt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er zowel in zijn eerste als in zijn aanvullend verslag uitgebreid op heeft gewezen dat de aansluiting die op het plan voorzien wordt, te grootschalig en te groot is ten opzichte van de linksaanpalende woning van de eerste en de tweede verzoekende partij en er sterker afgebouwd diende te worden naar deze woning toe.

Het woningblok aan de overzijde heeft volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar slechts zeer beperkte dakuitbouwen. De aangevraagde kroonlijst- en nokhoogte, de grote dakuitbouwen en bouwdiepte van het geplande project op 3 meter van de perceelsgrens zorgen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor een zware impact op de linksaanpalende woning.

4.

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

Dit is des te meer het geval wanneer zoals in de voorliggende aangelegenheid het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. Krachtens artikel 4.7.23, §1 neemt de deputatie haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij afwijkt van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling

immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

4.

Zoals de verzoekende partijen uiteenzetten, valt er uit de bestreden beslissing niet op te maken op grond van welke rechtens en feitelijke relevante gegevens de verwerende partij tot een ander oordeel komt. Daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vaststelt dat de aanvraag te hoog en te grootschalig is en een sterkere afbouw noodzakelijk is, meent de verwerende partij dat de plannen voorzien in een geleidelijke overgang naar de dichtere bebouwing in de dorpskern en de lagere bebouwing in de straat. Vervolgens stelt de verwerende partij dat gelet op de afstand van 3 m ten aanzien van de perceelsgrens er zich geen problemen inzake hinder en inkijk voordoen, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierover net ernstige opmerkingen had.

In het licht van de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht kon de verwerende partij zich niet beperken tot het formuleren van andersluidende vaststellingen zonder concreet kenbaar te maken hoe zij tot die vaststellingen komt en waarom zij op grond daarvan oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet met de in de omgeving bestaande toestand. Immers kan de loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging ervan.

5.

Aan de hand van een uitvoerige uiteenzetting en ondersteund met foto's en simulaties tracht de tussenkomende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen en poogt zij aan te tonen dat de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Zo licht de tussenkomende partij toe dat er geen problemen rijzen inzake, mobiliteit en inkijk en dat de schaal en het bouwvolume aansluiten bij de woningen aan de overkant van Doelen. Een omstandige schaduwstudie moet vervolgens aantonen dat er geen sprake is van enige schaduw hinder.

De Raad benadrukt dat zij zich bij de beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan en mag stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

De uitvoerige toelichting van de tussenkomende partij met betrekking tot de gebeurlijke verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand doet geen afbreuk aan de vaststelling dat een dergelijke beoordeling in de bestreden beslissing ontbreekt.

Bijkomend wijst de tussenkomende partij erop dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeldt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd. Zij stelt dat dit verslag reeds voor de administratieve hoorzitting kenbaar was door de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij onderstreept vervolgens dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen vaststellen dat de appartementen langs de zijde van Doelen functioneel inpasbaar zijn.

Zulks mag dan wel het geval zijn, dat neemt echter niet weg dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in datzelfde verslag besluit dat het project niet inpasbaar is in de omgeving en dat het de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengt.

Zoals hierboven reeds uiteengezet, worden die andersluidende overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet, minstens niet voldoende, weerlegd in de bestreden beslissing. De uitvoerige argumentatie van de tussenkomende partij doet de Raad niet anders besluiten en lijkt het door de Raad vastgestelde motiveringsgebrek, veeleer te bevestigen.

6.

Rekening houdend met de verstrengde motiveringsplicht die rust op de verwerende partij en met de andersluidende vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de schaal, de bouwdiepte, de inpasbaarheid, de draagkracht en de eventuele hinder, oordeelt de Raad dat de bovenvermelde overwegingen in de bestreden beslissing niet volstaan als beoordeling van de inpasbaarheid van het project.

Die summiere overwegingen wijzen bovendien op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing en beoordeling van de verenigbaarheid van het vergunde project met de in de omgeving bestaande toestand.

Het eerste en het tweede middel zijn gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BOUWWERKEN VERMEIREN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 mei 2013, waarbij aan de tussenkomende partij enerzijds, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning verleend is voor het afbreken bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parking en, anderzijds, de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen langs de Westmallebaan is geweigerd voor de percelen gelegen te 2980 Zoersel, Dorp 7/Doelen 2/Westmallebaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 479I en 475a.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER