

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0867  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0748/SA/0724

Verzoekende partij	mevrouw <b>Nancy MARREEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Marnix MOERMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9930 Zomergem, Dekenijstraat 30
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de nv <b>MEVACO BOUWBEDRIJF</b>  vertegenwoordigd door advocaat Robin SLABBINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 9 februari 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van appartementen met commerciële ruimte op een perceel gelegen te 9880 Aalter, Stationsstraat 189 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 526n.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe in de debatten.

In het kader van de vereenvoudigde procedure verwerpt de Raad met een arrest van 8 maart 2016 met nummer RvVb/S/1516/0742 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

Advocaat Laurens DEFREYNE *loco* advocaat Marnix MOERMAN voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Robin SLABBINCK 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.

Op 10 juni 2013 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van appartementen met commerciële ruimte. Met een beslissing van 24 oktober 2013 verwerpt de verwerende partij het door de tussenkomende partij ingestelde beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij weigert de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Stationsstraat” met betrekking tot de bouwdiepte en de breedte van de dakuitbouwen. Ondergeschikt merkt de verwerende partij op dat gelet op de centrumligging van het perceel, een gemeenschappelijke fietsenstalling is aangewezen.

Naar aanleiding van een tweede aanvraag verleent het college van burgemeester en schepenen op 14 april 2014 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van appartementen met commerciële ruimte. In vergelijking met de eerdere geweigerde aanvraag wordt bij de hernieuwde aanvraag de omvang van de terrassen en de dakuitbouwen beperkt en de parkeerzone anders aangelegd. Een gemeenschappelijke fietsenberging wordt niet voorzien. Tegen die beslissing stelt onder meer de verzoekende partij beroep in bij de verwerende partij. Met een beslissing van 28 augustus 2014 willigt de verwerende partij dit beroep in en weigert de stedenbouwkundige vergunning wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Stationsstraat” met betrekking tot de bouwdiepte.

2.

De tussenkomende partij dient op 5 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “slopen van een woning en het bouwen van appartementen met commerciële ruimte” op een perceel gelegen te 9880 Aalter, Stationsstraat 189.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Stationsstraat', goedgekeurd op 18 oktober 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 december 2014 tot en met 2 januari 2015, dient de verzoekende partij een van de twee bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 februari 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

*De bouwplaats situeert zich in het centrum van Aalter die zich kenmerkt door een dense, heterogene, vooral gesloten bebouwing die bestaat uit een verwevenheid van diverse functies zoals residentiële woningen, appartementen, kantoren, handelszaken, handelswoningen en dienstgebouwen.*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, paalt over een lengte van 10,97 m aan de Stationsstraat. Het betreft een voldoende uitgeruste weg die als centrumstraat fungeert.*

*In het RUP staat omschreven 'Buiten het gabariet zijn geveluitsprongen toegelaten van maximaal 0,6 m buiten de voorgevel, vanaf 3,00 m hoogte en enkel voor 1/3 van de gevelbreedte'.*

*De voorliggende aanvraag is conform de stedenbouwkundige voorschriften, met een kleine afwijking van de kroonlijsthoogte op 13,1 m waarvoor de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.1. 'afmeting van constructies' van de VCRO wordt ingeroepen. Deze afwijking kan worden toegestaan aangezien het een zeer beperkte afwijking van slechts 10 cm betreft met een zeer beperkte impact naar de architecturale waarde van het gebouw.*

*Er werd een, openbaar onderzoek georganiseerd van 4 december 2014 tot en met 2 januari 2015. Het openbaar onderzoek gaf aanleiding tot twee bezwaarschriften. Een eerste bezwaarschrift betreft glasdallen die zich in de zijgevel bevinden die het licht zullen ontnomen worden en de scheidingsmuur die 0,3 á 0,4 m op buurperceel staat. Een tweede bezwaarschrift betreft de bezonning op het naburig dakterras dat belemmerd zal worden en bedenkingen bij het harmonieus aansluiten.*

*In de toelichtende nota vergunninghouder van LDR staat volgende argumentatie beschreven: 'Ieder eigenaar van een erf dat paalt aan een muur, heeft ook het recht om die muur geheel of gedeeltelijk gemeen te maken, mits hij aan de eigenaar van de muur de helft vergoedt van zijn waarde ofwel de helft van de waarde van het gedeelte dat hij gemeen wil maken, en de helft van de waarde van de grond waarop de muur gebouwd is'. 'Het Hof van Cassatie heeft immers reeds in een arrest van 3 april 1939 (Cass. 3 april 1939, R.W. 1939- 1940, p. 7) beslist dat de wettelijke regeling inzake lichten geen afbreuk doet aan .het eigendomsrecht van de nabuur, zodat hij mag bouwen tot aan de uiterste grens van zijn erf en daardoor de keurlichten mag doven.'*

*In de toelichtende nota vergunninghouder van LDR staat volgende argumentatie beschreven: 'De kwestieuze scheidingsmuur betreft een gemene muur. De gemene muur wordt afgebroken om reden dat er op vandaag specifieke eisen worden gesteld inzake akoestiek, isolatie, en dergelijke meer en dat er steeds onzekerheid bestaat omtrent het draagvermogen van gemene muren. Daarom worden gemene muren doorgaans afgebroken -en heropgebouwd, dit rekening houdend met stabiliteitseisen, de nodige opbouwbreedtes voor het plaatsen van de gewenste isolatie teneinde het vereiste E peil (minimaal) te respecteren, waterdichtheid,*

*akoestisch comfort,... De heropgebouwde gemene muur zal een totale dikte hebben die breder is dan de oorspronkelijke dikte, doch deze meerdikte wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Het nieuwe volume valt volledig binnen het bestaande gabariet en de bebouwingsomtrek van de huidige situatie (cf. artikel 665 BW).'*

*Er wordt een kwalitatieve afwerking met respect tot de eigendomsgrenzen opgelegd.*

*LDR liet reeds een zonnestudie opmaken waaruit bleek dat er quasi geen verschil is tussen de situatie zonder en met het beoogde appartementsgebouw.*

*Rekening houdende met de ligging in de centrumstraat van Aalter is het voorliggende project geenszins storend in het straatbeeld. Bij de inplanting en de vormgeving van het gebouw op het perceel wordt voldoende rekening gehouden met de noodzakelijke woonkwaliteit en de privacy van de omwonenden. De ligging in het eigenlijke centrum van de gemeente draagt ertoe bij dat een gesloten en dicht bebouwingspatroon aanvaardbaar is. Het ontwerp houdt voldoende rekening met de algemene strekking van het ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij gestreefd wordt naar een verantwoorde en aanvaardbare invulling van het centrum van Aalter waarbij de leefbaarheid van de kern voorop staat. Een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen houdt niet per se in dat het nieuwe bouwproject exact hetzelfde zou zijn van de aanpalende gebouwen. Er mogen zich verschillen voordoen in vorm, materialen, kleuren, etc. Zolang deze kwalitatief en genuanceerd zijn. Bij voorliggend dossier wordt geoordeeld dat er effectief sprake is van een harmonieuze overgang en voldoende kwalitatieve vorm, materialen en kleuren toegepast worden.*

*...*

**Standpunt van het college:**

*Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies.*

*De aanvraag is, mits het naleven van de voorwaarden, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De vergunning kan worden verleend.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 april 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

**De juridische aspecten**

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP Stationsstraat als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Het RUP heeft als doestelling een toetsingskader te bieden voor nieuwe bouwprojecten in het centrum van de gemeente rekening houdende met de bestaande toestand.*

*Het RUP legt voor het centrum van Aalter de toegelaten gabarieten voor de hoofdbouwen vast. Op het grafisch plan wordt het gabariet aangeduid dat van toepassing is en in sommige gevallen wordt een verplichte voorbouw- en / of zijbouwlijn vastgelegd.*

*In onderhavig dossier is gabariet A (kroonlijsthoogte van 13 m, dakhelling maximaal 45°, bouwhoogte beperkt tot 16 m en bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 15 m) van toepassing. De inrichting van een meergezinswoning is mogelijk, evenwel mogen geen afzonderlijke woongelegenheden worden ingericht binnen het dakvolume.*

Vastgesteld wordt dat het ontwerp afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:

- Kroonlijsthoogte vooraan bedraagt 13,1 m in plaats van de maximale 13 m
- Bouwdiepte ter hoogte van de dakterrassen bedraagt volgens 16,2 m in plaats van de maximale 15 m bouwdiepte
- Binnen het dakvolume wordt een afzonderlijke wooneenheid ingericht
- Iets meer dan 70 % van de niet bebouwde zone wordt verhard

De aanvraag is dus strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP, de hieromtrent ingediende bezwaarschriften worden bijgetreden.

In toepassing van art. 4.4.1 §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat dit geen belemmering kan vormen voor het toepassen van bovenvermeld artikel 4.4.1.

Tijdens het gevoerde openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.

Volgens de aanvrager betreft het beperkte afwijkingen die noodzakelijk zijn voor een architecturale verantwoorde afwerking van het gebouw waarbij omgevende gebouwen als referentie worden genomen.

Hierbij dient evenwel opgemerkt dat de doestelling van het RUP evenwel was om de wildgroei / belevingswaarde van appartementen te sturen. In de toelichtingsnota wordt hieromtrent vermeld:

...

Voor wat betreft de afwijking van de kroonlijsthoogte dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die kan worden toegestaan, aangezien het een zeer beperkte afwijking betreft met een zeer beperkte impact naar de architecturale waarde van het gebouw. Met deze ingreep is er geenszins sprake van het creëren van een bijkomende bouwlaag en wordt nauwelijks afgeweken van de maximale bebouwingsenveloppe.

Voor wat betreft de afwijking inzake achtertuin dient opgemerkt dat het een afwijking betreft die kan worden toegestaan. De achtertuinzone, die volgens de bepalingen van het RUP volledig kan worden overbouwd, wordt aangelegd voor het opvangen van de parkeerdruk op eigen terrein. Hiertoe worden twee parkeerstroken voorzien met een algemeen gangbare diepte, tussenliggend een minimale circulatieruimte en afgezoomd met een groenstrook. De verharding bestaat uit een waterdoorlatende verharding, type grasdallen, met een groene uitstraling. Gelet op het groen karakter kan een afwijking worden toegestaan.

Voor wat betreft de afwijking van de inrichting van een wooneenheid in het dakvolume dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die in dit geval, gelet op de specifieke context, kan toegestaan worden. De inrichting van een wooneenheid is niet strijdig met de bedoeling van het RUP, de bouwplaats paalt langs beide zijden aan een bestaande meergezinswoning waarbij inkijk niet uit te sluiten valt en langs de achterzijde wordt aangesloten op een handelssite met industriële bebouwing. Er is dus geenszins sprake van een bijkomende druk en verheven inkijk die zal ontstaan naar aanpalende en louter residentiële bebouwing, tevens is er geen sprake van een te beschermen karakter. Ook bij het rechts aanpalende appartementsgebouw zijn afzonderlijke wooneenheden voorzien binnen het dakvolume op een vergelijkbare bouwhoogte.

*Voor wat betreft de afwijking van de bouwdiepte dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die niet kan worden toegestaan, aangezien er hierdoor gebouwd wordt in een zone die niet voor bebouwing bedoeld is, wat een bestemmingswijziging betreft.*

*De ontworpen bouwzones van 15 m op de verdieping zijn reeds voldoende ruim om een kwalitatieve invulling mogelijk te maken zonder hierbij af te wijken van de reeds ruim bemeten bebouwingsenveloppe. Dit standpunt werd reeds ingenomen bij de voorgaande aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

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

*In tweede orde wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de voorgaande aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning werd vermeld dat gelet op de centrumligging van het gebouw een (gemeenschappelijke) fietsenstalling is aangewezen. Ook voorliggende vervolgaanvraag komt hieraan niet tegemoet*

*...*

Na de hoorzitting van 19 mei 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 juni 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP Stationsstraat als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Het RUP heeft als doestelling een toetsingskader te bieden voor nieuwe bouwprojecten in het centrum van de gemeente rekening houdende met de bestaande toestand.*

*Het RUP legt voor het centrum van Aalter de toegelaten gabarieten voor de hoofdbouwen vast. Op het grafisch plan wordt het gabariet aangeduid dat van toepassing is en in sommige gevallen wordt een verplichte voorbouw- en/of zijbouwlijn vastgelegd.*

*In onderhavig dossier is gabariet A (kroonlijsthoogte van 13 m, dakhelling maximaal 45°, bouwhoogte beperkt tot 16 m en bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 15 m) van toepassing. De inrichting van een meergezinswoning is mogelijk, evenwel mogen geen afzonderlijke wooneenheden worden ingericht binnen het dakvolume.*

*Vastgesteld wordt dat het ontwerp afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:*

- Kroonlijsthoogte vooraan bedraagt 13,1 m in plaats van de maximale 13 m.*
- Bouwdiepte ter hoogte van de dakterrassen groter dan de maximale 15 m bouwdiepte.*
- Binnen het dakvolume wordt een afzonderlijke wooneenheid ingericht.*
- Iets meer dan 70 % van de niet bebouwde zone wordt verhard.*

*In toepassing van art. 4.4.1 §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat dit geen belemmering kan vormen voor het toepassen van bovenvermeld artikel 4.4.1. Tijdens het gevoerde openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.*

*Volgens de aanvrager betreft het beperkte afwijkingen die noodzakelijk zijn voor een architecturale verantwoorde afwerking van het gebouw waarbij omgevende gebouwen als referentie worden genomen.*

*Dit standpunt wordt aanvaard en bijgetreden.*

*Voor wat betreft de afwijking van de kroonlijsthoogte dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die kan worden toegestaan, aangezien het een zeer beperkte afwijking betreft met een zeer beperkte impact naar de architecturale waarde van het gebouw. Met deze ingreep is er geenszins sprake van het creëren van een bijkomende bouwlaag en wordt nauwelijks afgeweken van de maximale bebouwingsenveloppe.*

*Voor wat betreft de afwijking inzake achtertuin dient opgemerkt dat het een afwijking betreft die kan worden toegestaan. De achtertuinzone, die volgens de bepalingen van het rup volledig kan worden overbouwd, wordt aangelegd voor het opvangen van de parkeerdruk op eigen terrein. Hiertoe worden twee parkeerstroken voorzien met een algemeen gangbare diepte, tussenliggend een minimale circulatieruimte en afgezoomd met een groenstrook. De verharding bestaat uit een waterdoorlatende verharding, type grasdallen, met een groene uitstraling. Gelet op het groen karakter kan een afwijking worden toegestaan.*

*Voor wat betreft de afwijking van de inrichting van een woongelegenhed in het dakvolume dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die in dit geval, gelet op de specifieke context, kan toegestaan worden. De inrichting van een woongelegenhed is niet strijdig met de bedoeling van het RUP, de bouwplaats paalt langs beide zijden aan een bestaande meergezinswoning waarbij inkijk niet uit te sluiten valt en langs de achterzijde wordt aangesloten op een handelssite met industriële bebouwing. Er is dus geenszins sprake van een bijkomende druk en verheven inkijk die zal ontstaan naar aanpalende en louter residentiële bebouwing, tevens is er geen sprake van een te beschermen karakter. Ook bij het rechts aanpalende appartementsgebouw zijn afzonderlijke woongelegenheden voorzien binnen het dakvolume op een vergelijkbare bouwhoogte.*

*Voor wat betreft de afwijking van de bouwdiepte dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die kan worden aanvaard binnen het toepassingsgebied van art. 4.4.1§1 aangezien geveluitsprongen, voor bvb terrassen, niet expliciet verboden worden, en enkel voor wat betreft geveluitsprongen aan de voorzijde worden normen opgelegd, dit ten behoeve van het openbaar domein waar boven gebouwd wordt.*

*De argumentatie van de aanvrager dat de voorziene terrassen niet strijden met het geldende gabarietenplan wordt bijgetreden.*

*Stellen dat hierdoor gebouwd wordt in een zone die niet voor bebouwing bedoeld is, klopt niet, nu ontegensprekelijk op de begane grond wel degelijk bebouwing mogelijk is, zodat hier geen sprake is van bebouwing op een perceelsdeel dat niet mag bebouwd worden. Van een bestemmingswijziging is dan ook geen sprake.*

*Het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0159 evalueert wel degelijk of voldoende gemotiveerd werd waarom een vergelijkbare afwijking als beperkt kan beschouwd worden, waaruit kan geconcludeerd worden dat ook dergelijke afwijkingen kunnen in toepassing van art. 4.4.1 §1, immers anders zou die evaluatie niet gemaakt moeten worden.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*Het gevraagde realiseert de in het geldende rup voorziene bebouwing, en wijkt er -zoals hiervoor aangehaald- slechts beperkt van af, zodat conform de bepalingen van art. 4.3.1 §2, 1° lid ten derde, het gevraagde voldoet aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening, zoals door dit plan vastgelegd.*

*De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden, het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.*

*Het met een bezonningsstudie onderbouwde standpunt van de aanvrager dat de impact van het gevraagde op de bezonning van appellant slechts beperkt is, samen met het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.*

*Die impact op de bezonning vloeit daarenboven ook uit de keuzes van het rup voort.*

*De aanvrager heeft ten opzichte van de vorige aanvraag de door de deputatie voorgestelde aanpassingen voldoende doorgevoerd en is er op die manier in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan, noch van de omgeving, te overstijgen.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits het voorzien van een fietsenberging conform planvoorstel 1A.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

##### **A. Voorafgaand**

De Raad stelt vast dat het verzoekschrift niet getuigt van een meest heldere opbouw en de verzoekende partij in een summier doorlopend en ongestructureerd betoog haar wettigheidskritieken uiteenzet. Niettemin kan de Raad, net zoals de verwerende en de tussenkomende partij uit het verzoekschrift rechtsmiddelen ontwaren.

Wel merkt de Raad samen met de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij, na het aanstellen van een raadsman, met haar wederantwoordnota volledig de structuur van haar middelen wijzigt. De verzoekende partij voert daarnaast in haar wederantwoordnota aanvullende argumenten aan in afzonderlijke titels, en lijkt in tegenstelling tot het verzoekschrift in de



wederantwoordnota niet minder dan zes middelen aan te halen, waardoor het niet steeds duidelijk is welke van de omschreven schendingen samengaan met de argumenten zoals ontwikkeld in het verzoekschrift. Minstens bemoeilijkt een dergelijke wijze van redactie een onderzoek van de vordering tot vernietiging.

Een duidelijke, nauwkeurige en ordelijke uiteenzetting van de middelen is in een procedure tot vernietiging van belang omdat het de andere partijen toelaat een verweer te voeren en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken. De verzoekende partij moet, door haar wijze van redactie, aanvaarden dat het onderzoek van de middelen beperkt wordt tot hoe haar betoog door de andere partijen wordt begrepen en redelijkerwijze kan begrepen worden. De Raad volgt de indeling van het inleidend verzoekschrift. In welke mate de Raad de in de wederantwoordnota geherstructureerde wettigheidskritieken van de verzoekende partij kan beschouwen als een ontvankelijk middel, zal hieronder en bij elke afzonderlijke grief worden beoordeeld.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In wat de Raad als een eerste middel leest, voert de verzoekende partij de schending aan van diverse bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Stationsstraat” (hierna RUP Stationsstraat), met name hoofdstuk 1, artikel 1.3 en hoofdstuk 2, artikel 2.1.2 en 2.1.4.

De verzoekende partij zet uiteen dat de aangevraagde meergezinswoning gelegen is ten zuiden van het appartementsgebouw, waarvan zij de vierde verdieping in eigendom heeft. Zij verduidelijkt dat zij op 1,3 m van de perceelgrens een dakterras heeft dat 1,5 m dieper ligt dan de voorgevel. Het nieuw te bouwen appartementsgebouw heeft volgens de verzoekende partij een volledig andere dakconstructie dan het rechts aanpalende appartementsgebouw met een dakhelling van 45° tegenover 30° en een kroonlijsthoogte van 13,1 m tegenover 12 m. Het appartementsgebouw omvat vier volwaardige bouwlagen en een vijfde bouwlaag onder afgeknut zadeldak (bouwhoogte 16 m). Terwijl het rechts aanpalend appartementsgebouw maar drie volwaardige bouwlagen omvat met een vierde bouwlaag onder schijnbedaking en een vijfde bouwlaag onder zadeldak.

De verzoekende partij verwijst naar de algemene bepalingen van het RUP Stationsstraat en merkt op dat volgens artikel 1.3 elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van toepassing en de bouwvolumes daarbinnen vrij te bepalen zijn zolang het gebouw in overeenstemming is met de specifieke bepalingen. Die specifieke bepalingen vereisen dat er binnen het toegelaten gabariet steeds gestreefd moet worden naar een logische en goede aansluiting op de aanpalende gebouwen. Artikel 2.1.4 bepaalt nog dat in het geval van meergezinswoningen er binnen het dakvolume geen afzonderlijke woongelegenheden mogen ingericht worden. De verzoekende partij merkt op dat er op heel wat vlakken wordt afgeweken van “*de letter en de geest*” van het RUP Stationsstraat en stelt zich vervolgens de vraag “*wat nog de juridische waarde is van een RUP*” indien het RUP Stationsstraat op al die punten niet gerespecteerd hoeft te worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in essentie stelt dat de aanvraag afwijkt van het RUP Stationsstraat. De verwerende partij erkent dat het voorwerp van de aanvraag gesitueerd is binnen de contouren van het RUP Stationsstraat en dat de bijhorende voorschriften van toepassing zijn. Zij verduidelijkt dat gabariet ‘A’ van het RUP van toepassing is, met name

een kroonlijsthoogte van ten hoogste 13 m, een dakhelling van maximaal 45°, de bouwhoogte moet beperkt blijven tot 16 m en de bouwdiepte op de verdieping mag niet meer bedragen dan 15 m. De inrichting van een meergezinswoning is mogelijk, maar afzonderlijke woongelegenheden binnen het dakvolume zijn uitgesloten.

De verwerende partij benadrukt dat in toepassing van art. 4.4.1, §1 VCRO in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De verwerende partij verduidelijkt dat de aanvraag op de volgende punten afwijkt van het RUP Stationsstraat: de kroonlijsthoogte vooraan bedraagt 13,1 m in plaats van de maximale 13 m, de bouwdiepte ter hoogte van de dakterrassen is groter dan de maximale 15 m bouwdiepte, binnen het dakvolume wordt een afzonderlijke wooneenheid ingericht en iets meer dan 70% van de niet bebouwde zone wordt verhard.

Verwijzend naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de toegestane afwijkingen op de kroonlijsthoogte, de inrichting van een woongelegheden in het dakvolume en de afwijking op de bouwdiepte beperkte afwijkingen zijn in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verzoekende partij toont volgens de verwerende partij het tegendeel niet aan en maakt niet aannemelijk dat de toegestane afwijkingen in strijd zouden zijn met de geest van het RUP Stationsstraat.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het appartement volledig in overeenstemming met het RUP Stationsstraat werd vergund aangezien dit RUP voorziet in een gabarietenplan waaraan de aanvraag voldoet. Volgens gabariet 'A', is een gabariet met een dak met een hellingsgraad van 45° uitdrukkelijk toegelaten. De tussenkomende partij benadrukt dat de voorschriften van het RUP volgens artikel 4.3.1, §2 VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De tussenkomende partij verwijst naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing en beklemtoont dat de verwerende partij in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO wettig oordeelt dat de afwijking op de kroonlijsthoogte een beperkte afwijking uitmaakt.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel waar zij de schending aanvoert van artikel 2.1.4 van het RUP Stationsstraat aangezien de eventuele vermindering van zonlicht op haar dakterras daar niet uit voortvloeit. Ondergeschikt stelt de tussenkomende partij dat er met betrekking tot artikel 2.1.4 sprake is van een misvatting, aangezien een enkele woongelegheden in het dak volgens deze bepaling wel degelijk vergund kan worden. De tussenkomende partij legt uit dat de enige logische lezing die aan dit artikel kan worden gegeven, inhoudt dat in geval van meergezinswoningen binnen het dakvolume niet meer dan één wooneenheid mag worden ingericht. Immers slechts van zodra er meer dan één wooneenheid voorzien wordt in het dakvolume is er sprake van 'afzonderlijke wooneenheden' 'binnen het dakvolume'.

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat er op dit punt sprake is van een 'beperkte afwijking' meent de tussenkomende partij dat die overweging als een vergissing zonder rechtsgevolgen moet worden aanzien. Volgens de tussenkomende partij blijkt uit grondig nazicht van het dossier dat het gemeentebestuur van Aalter artikel 2.1.4 nooit heeft opgevat als een verbod op het inrichten van een enkele wooneenheid binnen het dakvolume. De tussenkomende partij meent dat haar argumentatie weerklank vindt in de bepalingen van het RUP Stationsstraat. Enkel binnen de bestemmingszone 'Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing' wordt een duidelijke inperking van het aantal woongelegenheden bij meergezinswonen vooropgesteld. Op grond van artikel 2.2.1 'Bestemming' is het namelijk zo dat binnen die zone enkel

meergezinswoningen met twee woongelegenheden zijn toegestaan. Het is volgens de tussenkomende partij dan ook logisch dat het dakvolume niet aangewend kan worden om een derde woongelegenheid in te richten.

De tussenkomende partij besluit dat telkens de bepaling *“in het geval van meergezinswoningen mogen binnen het dakvolume geen afzonderlijke wooneenheden ingericht worden”* aan een bestemmingszone wordt toegevoegd, het om een vertaling gaat van een goede ruimtelijke ordening die zich verzet tegen meer dan één afzonderlijke wooneenheid in het dakvolume. De tussenkomende partij betoogt dat de enige juiste interpretatie die aan artikel 2.1.4 van het RUP Stationsstraat kan worden gegeven, een strikte en grammaticale lezing is. Tot slot verwijst de tussenkomende partij nog uitvoerig naar de eerdere vergunningenhistoriek waaruit volgens haar eveneens blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte gewag maakt van een afwijking van het RUP Stationsstraat.

4.

De verzoekende partij antwoordt, in wat zij als een tweede middel in haar wederantwoordnota omschrijft, dat de aangevraagde vergunning niet in overeenstemming is met de toegelaten gabarieten. Artikel 2.1.2 van het RUP Stationsstraat bepaalt dat een afwijking op het toegestane gabariet slechts kan voor 0,5 m en dit slechts indien het in functie staat van een goede aansluiting op de aanpalende woningen. Dit laatste is volgens de verzoekende partij niet het geval. De verzoekende partij voegt toe dat een uitzondering op artikel 4.4.1 VCRO niet kan worden toegestaan, minstens dat de motivering in de bestreden beslissing op dit punt foutief is.

In het derde middel van de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het standpunt van de verwerende en de tussenkomende partij verkeerd is en er binnen het dakvolume geen afzonderlijke wooneenheden toegelaten zijn. Artikel 2.1.4 van het RUP Stationsstraat kan volgens de verzoekende partij enkel worden gelezen in zijn taalkundige betekenis, met name een absoluut verbod om wooneenheden in het dak in te richten. De verwijzing naar artikel 2.2.3 van het RUP is niet dienstig aangezien dit artikel handelt over twee woongelegenheden en het bijgevolg logisch is dat niet beide woongelegenheden in het dak worden voorzien. In ieder geval benadrukt de verzoekende partij dat het toestaan van een woongelegenheid in het dak geen beperkte afwijking uitmaakt in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Een bijkomende woongelegenheid betekent immers een groot financieel voordeel voor de tussenkomende partij en doet bovendien afbreuk aan de algemene economie van het RUP. Ondergeschikt licht de verzoekende partij nog toe dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook dit niet afdoende heeft gemotiveerd.

In het vijfde middel van de wederantwoordnota voert de verzoekende partij aan dat de geveluitsprongen en de bouwdiepte niet in overeenstemming zijn met artikel 1.3 van het RUP Stationsstraat. Ter ondersteuning van haar argumentatie verwijst de verzoekende partij naar de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslagen van 24 juni 2014 en 30 april 2015. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij de daarin gemaakte opmerkingen niet afdoende weerlegt.

Tot slot in wat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota als een zesde middel aanvoert, zet zij uiteen dat de tussenkomende partij niet de minste moeite doet om te voldoen aan de specifieke voorschriften van het RUP. In de stedenbouwkundige aanvraag worden tal van voorschriften van het RUP geschonden. De verzoekende partij stelt vast dat de omvang van het aantal afwijkingen de essentiële gegevens van het RUP in het gedrang brengt. Gelet op het aantal schendingen van het RUP, oordeelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing moet worden vernietigd.

5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nieuwe middelen ontwikkelt die niet aanvaard kunnen worden. Verder merkt zij op dat ook de schending van artikel 2.1.2 en 4.4.1 VCRO niet in het verzoekschrift werd aangevoerd, en dat het tweede en het derde onderdeel van het derde middel, en het vijfde middel in de wederantwoordnota geen aanknopingspunten vinden in het verzoekschrift, zodat die nieuwe wettigheidskritieken evenmin kunnen worden aangenomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag afwijkt van het RUP Stationsstraat en met name het gabariet (artikel 1.3), de goede aansluiting op het aanpalende gebouw (artikel 2.1.2) en het inrichten van afzonderlijke woongelegenheden binnen het dakvolume (artikel 2.1.4). De tussenkomende partij voert aan dat het oprichten van een afzonderlijke woongelegenheid binnen het dakvolume geen verband houdt met de verminderde lichtinval op het terras van de verzoekende partij en betwist aldus het belang van de verzoekende partij bij dit onderdeel van het middel.

Anders dan wat de tussenkomende partij argumenteert, heeft de verzoekende partij wel een belang bij het onderdeel van het middel waar zij de oprichting van een afzonderlijke woongelegenheid in het dakvolume van het op te richten aanpalende gebouw bekritiseert. Immers kan volgens de Raad niet worden uitgesloten dat de afwijkende kroonlijsthoogte het gevolg is van het verwezenlijken van een woongelegenheid binnen het dakvolume. Indien de Raad de bestreden beslissing op dit punt zou vernietigen, heeft dit mogelijks tot gevolg dat de verwerende partij bij het nemen van een herstelbeslissing oordeelt dat de afwijkende kroonlijsthoogte niet nodig of niet wenselijk is gelet op de onmogelijkheid om een woongelegenheid binnen het dakvolume in te richten.

De exceptie wordt verworpen

2.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsstraat van de gemeente Aalter, ligt. Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan toe te

staan aan een dubbele beperking onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl. St.*, VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

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

Bovendien moet de 'beperkte afwijking' de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid haar bevoegdheid 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.

3.

Artikel 1.3 van het RUP Stationsstraat bepaalt de maximaal toegelaten gabarieten, aangeduid op het grafisch plan aan de hand van verschillende overdrukken. Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van toepassing. Het wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag valt onder gabariet A en een kroonlijsthoogte van 13 m en een dakhelling 45° zijn toegestaan. Vanaf 18 m bouwdiepte bedraagt de bouwhoogte ter hoogte van de perceelsgrens maximum 3 m, eventueel verhoogd tot 4 m onder een hoek van 45°. Binnen die enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen, zolang het gebouw conform is met de specifieke bepalingen van hoofdstuk 2 van het RUP.

Artikel 2.1. van hoofdstuk 2 van het RUP Stationsstraat bepaalt onder meer :

*"2.1.2 Inrichting*

*...*

*Vormgeving*

- *Afwijkingen van het maximale toegestane gabariet zijn mogelijk met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet, enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen.  
Ook binnen het toegelaten gabariet dient er steeds gestreefd te worden naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen."*

Artikel 2.1.4 bepaalt:

*“2.1.4 Bijzondere bepalingen*

- De inplanting van de gebouwen moet men rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de bureu. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.*
- In het geval van meergezinswoningen mogen binnen het dakvolume geen afzonderlijke wooneenheden ingericht worden.”*

Uit deze bepalingen volgt dat de oprichting van een gebouw binnen de toegestane enveloppe van gabariet A, moet streven naar een logische, goede aansluiting op de aanpalende gebouwen en een afwijking van het maximale toegestane gabariet enkel mogelijk is met een maximum van 0,5 m buiten het toegelaten gabariet en dit enkel in functie van een goede aansluiting op de aanpalende gebouwen. Bovendien mogen bij meergezinswoningen binnen het dakvolume geen afzonderlijke wooneenheden ingericht worden.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de aanvraag afwijkt van het RUP Stationsstraat aangezien (1) de kroonlijsthoogte vooraan 13,1 m bedraagt in plaats van de maximale 13 m, (2) binnen het dakvolume een afzonderlijke wooneenheid wordt ingericht en (3) iets meer dan 70 % van de niet bebouwde zone wordt verhard.

De uitvoerige uiteenzetting van de tussenkomende partij dat een grammaticale lezing van artikel 2.1.4 zich niet verzet tegen de oprichting van één enkele woongelegenheden binnen het dakvolume, maar enkel meerdere woongelegenheden in het dakvolume verbiedt, kan niet worden bijgetreden. Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat deze argumentatie van de tussenkomende partij niet blijkt uit de overigens duidelijke bewoordingen van het RUP Stationsstraat. Artikel 2.1.4 stelt immers uitdrukkelijk dat in het geval van meergezinswoningen er binnen het dakvolume *“geen afzonderlijke wooneenheden”* ingericht mogen worden. De tussenkomende partij lijkt er in haar schriftelijke uiteenzetting dan ook voornamelijk een interpretatie op na te houden die geen steun vindt in de stukken van het dossier, nu zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij reeds uitdrukkelijk te kennen gaven dat er op dit punt wel degelijk een afwijking van het RUP Stationsstraat voorligt.

4.

De verwerende partij kan evenwel in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften voor zover die betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, Parl. St., 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

De verwerende partij acht de afwijkingen op het RUP Stationsstraat in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO aanvaardbaar en stelt in de bestreden beslissing:

*“Voor wat betreft de afwijking van de kroonlijsthoogte dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die kan worden toegestaan, aangezien het een zeer beperkte afwijking betreft met een zeer beperkte impact naar de architecturale waarde van het gebouw. Met deze ingreep is er*

*geenszins sprake van het creëren van een bijkomende bouwlaag en wordt nauwelijks afgeweken van de maximale bebouwingsenveloppe.*

...

*Voor wat betreft de afwijking van de inrichting van een woongelegenheden in het dakvolume dient geoordeeld dat het een afwijking betreft die in dit geval, gelet op de specifieke context, kan toegestaan worden. De inrichting van een woongelegenheden is niet strijdig met de bedoeling van het RUP, de bouwplaats paalt langs beide zijden aan een bestaande meergezinswoning waarbij inkijk niet uit te sluiten valt en langs de achterzijde wordt aangesloten op een handelssite met industriële bebouwing. Er is dus geenszins sprake van een bijkomende druk en verheven inkijk die zal ontstaan naar aanpalende en louter residentiële bebouwing, tevens is er geen sprake van een te beschermen karakter. Ook bij het rechts aanpalende appartementsgebouw zijn afzonderlijke woongelegenheden voorzien binnen het dakvolume op een vergelijkbare bouwhoogte."*

Ongeacht de vraag of de met de bestreden beslissing toegestane afwijkingen wel van die aard zijn dat zij geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens en de algemene strekking van het RUP Stationsstraat, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in de uiteenzetting van het eerste middel in haar inleidend verzoekschrift geen kritiek formuleert op de motieven op grond waarvan de verwerende partij in de bestreden beslissing besluit dat de vastgestelde afwijkingen in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO aanvaardbaar zijn. De verzoekende partij stelt zich in haar verzoekschrift enkel de vraag "wat nog de juridische waarde is van een RUP", aangezien er "op heel wat vlakken wordt afgeweken van de letter en de geest van het RUP". De verzoekende partij laat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering en de beoordeling door de verwerende partij evenwel geheel onbesproken.

Het is pas in haar wederantwoordnota dat de verzoekende partij, in wat zij omschrijft als een tweede onderdeel van het tweede middel, een tweede en derde onderdeel van het derde middel en het zesde middel, aanvoert dat de toegestane afwijkingen niet voldoen aan artikel 4.4.1, §1 VCRO en dat minstens de in de bestreden beslissing opgenomen motivering niet afdoende is. In wat zij als een vijfde middel omschrijft voert de verzoekende partij voor het eerst bijkomend nog aan dat de verwerende partij in tegenstelling tot de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een afwijking op de bouwdiepte toestaat. Zoals de tussenkomen partij terecht opmerkt, kan de Raad geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van de middelen zoals uiteengezet in de wederantwoordnota, wanneer blijkt dat deze reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen verwoord worden. De in de wederantwoordnota opgenomen uitbreidingen van het eerste middel zijn niet ontvankelijk.

Gelet op het voorgaande oordeelt de Raad dat de verzoekende partij niet afdoende aantoont dat en in welke mate de toegelaten afwijkingen in strijd zouden zijn met artikel 4.4.1, §1 VCRO, dan wel dat de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk tot het besluit is gekomen dat het gaat om beperkte afwijkingen overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In wat de Raad als een tweede middel leest, zet de verzoekende partij uiteen dat de aanvraag negatieve gevolgen heeft voor de bezonning op haar dakterras, dat meerdere maanden van het

jaar volledig overschaduwd zal zijn. Zij verduidelijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar een bezonningsstudie. Echter meent de verzoekende partij dat, toen zij het dossier inkeek, er nooit een bezonningsstudie aanwezig was. Verder bekritiseert zij dat de bezonningsstudie die de tussenkomende partij tijdens de hoorzitting heeft neergelegd foutief is. De afmetingen van het terras kloppen niet. Het terras is 2,7 m op 3 m en niet 4.3 m op 4,7 m en heeft geen opstaande muurtjes langs beide kanten. Bovendien is er op de zonnestudie van de maanden februari, april en oktober weinig verschil te zien met de schaduwval tussen de verschillende tekeningen.

De verzoekende partij stelt nog dat het RUP Stationsstraat tot doel heeft om wildgroei en de belevingswaarde van appartementen te sturen. Zij merkt evenwel op dat het nieuw te bouwen appartementsgebouw vier volwaardige bouwlagen heeft en geen logische, goede aansluiting vindt bij het rechts aanpalende appartementsgebouw van slechts drie bouwlagen. De kroonlijsthoogte verschilt meer dan een meter en heeft een totaal verschillende dakconstructie zowel met het links en het rechts aanpalende gebouw. Het aangevraagde gebouw sluit volgens de verzoekende partij dan ook niet harmonieus aan. De verzoekende partij meent dat er sprake is van wildgroei en het appartementsgebouw storend is in het straatbeeld. Zij stelt voor om het gabariet van het rechts aanpalende appartementsgebouw te volgen, wat de architecturale eenheid van de straat en de bezonning van haar terras ten goede zal komen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de in de bestreden beslissing opgenomen beoordeling over de goede ruimtelijke ordening onredelijk zou zijn. De verwerende partij stelt dat zij zich onder meer, maar niet uitsluitend, gebaseerd heeft op de resultaten van de zonnestudie die werd uitgevoerd door de aanvrager. Zij benadrukt dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat het aangevraagde project met de toegestane afwijkingen aanleiding zal geven tot het ontnemen van een significante hoeveelheid licht in de woning of op het terras van de verzoekende partij. De bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk, noch gebaseerd op foutieve gegevens.

3.

De tussenkomende partij merkt vooreerst op dat de verzoekende partij aanstuurt op een opportuniteitsoordeel door de Raad, wat blijkt uit het voorstel om *“mijn voorstel is om het gabariet van het aanpalende appartementsgebouw te volgen”*

Ondergeschikt licht de tussenkomende partij nog toe dat de verwerende partij duidelijk vaststelt dat, op de kroonlijsthoogte na, het project in overeenstemming is met het RUP. Dit RUP bevat zeer specifieke voorschriften die de vertaling vormen van de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij verwijst nog naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing en meent dat de verzoekende partij niet aantoont dat die overwegingen kennelijk onredelijk dan wel onjuist zijn.

Met betrekking tot de bezonningstudie stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij nalaat aan te duiden wanneer zij exact inzage nam van het dossier en de afwezigheid van een zonnestudie kon opmerken. De administratieve procedure voor het college van burgemeester en schepenen heeft geen contradictoir karakter. Het gemeentebestuur van Aalter kon dan ook de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening beoordelen op basis van een studie die pas na het indienen van de aanvraag werd overgemaakt. Bovendien merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij reeds in de administratieve beroepsprocedure daterend van een jaar voordien (naar aanleiding van haar beroepschrift van 2 juni 2014) kennis heeft genomen van de zonnestudie in kwestie. De volgens de tussenkomende partij, geringe onnauwkeurigheid met betrekking tot de aanwezigheid van de zijdelingse muren heeft geen



weerslag gehad op de beoordeling van het project. De onjuistheid van de afmetingen van het terras worden niet aangetoond.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat artikel 2.1.4 van het RUP Stationsstraat bepaalt dat bij de inplanting van de gebouwen men rekening moet houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de burelen. Zij meent dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening heeft gehouden met laatstgenoemde bepaling, met een manifeste inbreuk op de woonkwaliteit van de verzoekende partij tot gevolg. Aangezien de kroonlijsthoogtes 1,10 m verschillen en de aangevraagde meergezinswoning een dakhelling heeft van 45° zal het gebouw meer dan zes maanden per jaar zonlicht wegnemen op het terras. De verzoekende partij besluit dat zij uiteraard hinder zal ondervinden door een gebouw dat vier meter hoger dan haar terras aan de zuidkant wordt ingeplant.

5.

De tussenkommende partij voegt niets wezenlijks meer toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel heeft betrekking op de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandige motief kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

2.

De bestreden beslissing bevat de volgende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening::

“ ...

*Het gevraagde realiseert de in het geldende rup voorziene bebouwing, en wijkt er -zoals hiervoor aangehaald- slechts beperkt van af, zodat conform de bepalingen van art. 4.3.1 §2, 1° lid ten derde, het gevraagde voldoet aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening, zoals door dit plan vastgelegd.*

*De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden, het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.*

*Het met een bezonningsstudie onderbouwde standpunt van de aanvrager dat de impact van het gevraagde op de bezonning van appellant slechts beperkt is, samen met het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.*

*Die impact op de bezonning vloeit daarenboven ook uit de keuzes van het rup voort.*

*De aanvrager heeft ten opzichte van de vorige aanvraag de door de deputatie voorgestelde aanpassingen voldoende doorgevoerd en is er op die manier in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan, noch van de omgeving, te overstijgen.*

...

Onverminderd de vraag of een dergelijke motivering wel als afdoende kan worden beschouwd, stelt de Raad opnieuw vast dat de verzoekende partij in de uiteenzetting van het tweede middel geen kritiek formuleert op de voormelde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij. Zoals reeds gesteld, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime appreciatiebevoegdheid. Het komt dan ook aan de verzoekende partij toe, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij laat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering en de beoordeling door de verwerende partij onbesproken.

De verzoekende partij lijkt er voornamelijk een andere mening dan die van de verwerende partij op na te houden. Zo zet zij in de bespreking van haar middel uitvoerig uiteen waarom zij de aanvraag niet aanvaardbaar vindt en stelt zij *“Mijn voorstel is om het gabariet van het rechts aanpalende appartementsgebouw te volgen.”* De verzoekende partij meent vervolgens dat *“dit niet alleen de architecturale eenheid van de straat doch voor de bezonning van mijn terras ten goede [zal] komen.”* De Raad dient, samen met de tussenkommende partij, noodgedwongen vast te stellen dat de verzoekende partij op dit punt enkel lijkt aan te sturen op een opportuniteitsoordeel, waarvoor de Raad evenwel niet bevoegd is.

Het is pas in het vierde middel van de wederantwoordnota dat de verzoekende partij aanvoert dat de aansluiting met het aanpalende gebouw en de overeenstemming met artikel 2.1.4 van het RUP Stationsstraat in de bestreden beslissing niet afdoende werden gemotiveerd. Zoals eerder reeds gesteld kan de Raad geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van de middelen zoals uiteengezet in de wederantwoordnota, wanneer blijkt dat deze reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen verwoord worden. De in de wederantwoordnota opgenomen uitbreiding van het tweede middel is niet ontvankelijk.

3.

In het verzoekschrift bekritiseert de verzoekende partij verder in essentie de juistheid van de bezonningsstudie die door de tussenkommende partij bij het aanvraagdossier werd gevoegd. Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de bezonningsstudie uitgaat van een terras van 4,30 m op 4,70 m omgeven met een muurtje van 1,30 m. Uit de stukken die de

verzoekende partij bijvoegt blijkt evenwel dat op haar terras geen muurtjes aanwezig zijn en dat haar terras 3 m breed is en 2,75 m diep.

De Raad merkt in dit verband op dat gebeurlijke onjuistheden of onvolledigheden in plannen of in het bouwdoossier slechts kunnen leiden tot vernietiging, wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor werd misleid, en verhinderd werd om met kennis van zaken over het dossier te oordelen, en wanneer ze beslissend zijn geweest voor de toekenning van de aanvraag.

De verzoekende partij toont evenwel niet voldoende aan dat haar lichtinval zodanig wordt verminderd dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist is. In de bestreden beslissing wordt wel degelijk rekening gehouden met een verminderde impact op de bezonning van het terras van de verzoekende partij. De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat de verwerende partij, het college van burgemeester en schepenen bijtredend, niet van oordeel mocht zijn dat het om een "beperkte" afname van licht zou gaan. Het loutere feit dat er verminderde lichtinval zal zijn is niet voldoende om de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de bestreden beslissing aan te tonen.

4.

De verzoekende partij toont in de ogen van de Raad niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is. Het komt zoals gezegd niet aan de Raad om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van de verwerende partij die over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.

Het middel wordt verworpen.

#### **D. Nieuw middel**

1.

In haar wederantwoordnota roept de verzoekende partij voor het eerst een nieuw middel in genomen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. (hierna: de Motiveringswet)

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij de eerdere aanvraag van de tussenkomen partij tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd omwille van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij uitdrukkelijk dat de huidige aanvraag identiek is aan de eerdere aanvraag maar verleent niettemin een vergunning. Dit terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies ongewijzigd blijft. De verzoekende partij acht het onbegrijpelijk waarom de verwerende partij nu plots wel een vergunning verleent. Een dergelijke wijze van handelen tast volgens de verzoekende partij de rechtszekerheid aan en leidt tot willekeur.

2.

De tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid van de voor het eerst in de wederantwoordnota geformuleerde wettigheidskritieken en meent dat die niet kunnen worden aanvaard.

*Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij roept in haar wederantwoordnota voor het eerst een nieuw middel in. Een middel moet in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, dit uiteraard om de rechten van verdediging van de andere procespartijen te vrijwaren.

In het nieuwe middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet schendt doordat zij met de bestreden beslissing op niet gemotiveerde wijze een identiek project vergunt dat zij reeds eerder had geweigerd en dit overigens in strijd met de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Nog daargelaten de vraag of dit nieuwe middel aan de openbare orde raakt, merkt de Raad op dat ook middelen die aan de openbare orde raken in principe in het inleidend verzoekschrift moeten worden ontwikkeld teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen, in welk geval die middelen in het eerst mogelijke in de procedureregeling voorziene processtuk moeten worden opgeworpen.

De verzoekende partij toont niet aan dat zij haar grieven met betrekking tot de ingeroepen schending van de 2 en 3 van de Motiveringswet niet reeds in het inleidend verzoekschrift had kunnen aanvoeren. De wederantwoordnota bevat dienaangaande geen enkele verantwoording.

Het nieuw middel, dat voor het eerst in de wederantwoordnota wordt ingeroepen, is niet ontvankelijk.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MEVACO BOUWBEDRIJF is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 16 mei 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT