

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0669
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0504-A

Verzoekende partij	de heer Petrus VANHOOF , wonende te 2400 Mol, De Rooy 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de bvba AALGUS vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 december 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 21 september 2016 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 4 appartementsblokken met 22 appartementen op de percelen gelegen te 2400 Mol, Postelarenweg zn- Tortelstraat 56, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie c, nrs. 599A en 599B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

De heer Petrus VANHOOF voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Jonas DEWIT *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor tussenkommende partij.

4.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen partij dient op 11 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“sloop van bestaande gebouwen en bouwen van een meergezinswoning”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. In 2014 dient tussenkomen partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van de bestaande gebouwen en het bouwen van 4 blokken met 22 appartementen, 29 ondergrondse en 10 bovengrondse parkeerplaatsen, die zij op 18 maart 2014 intrekt.

Vervolgens dient tussenkomen partij een aanvraag in tot wijziging van de geldende verkaveling van 2 maart 1987, waarbij de loten 2, 3, 4 en 5 voor vrijstaande bebouwing met bestemming ééngezinswoning worden gewijzigd naar één lot voor vrijstaande bebouwing met bestemming meergezinswoningen. De verkavelingswijziging wordt op 5 november 2014 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol verleend onder voorwaarden. Hiertegen wordt door zowel de aanvrager als belanghebbende derden (waaronder verzoekende partij) administratief beroep aangetekend, waarna ook verwerende partij in graad van administratief beroep op 26 februari 2015 de verkavelingswijziging verleent *“overeenkomstig het in rood aangepaste verkavelingsplan, mits de in rood aangepaste voorschriften worden nageleefd”*. Tegen deze beslissing wordt door meerdere belanghebbende derden (waaronder verzoekende partij) een verzoek tot vernietiging ingesteld bij de Raad, respectievelijk gekend onder rolnummers 1415/0535/A/0514, 1415/0536/A/0515 en 1415/0537/A/0516, waarin bij arresten van 26 juli 2016 met nummers RvVb/A/1516/1371, RvVb/A/1516/1372 en RvVb/A/1516/1373 telkens de afstand van geding wordt vastgesteld.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied (Mol/Dessel/Balen)’, vastgesteld op 22 maart 2012 en goedgekeurd op 10 juli 2012, waarin geen nadere bestemming voor de percelen wordt bepaald.

De percelen liggen tenslotte ook binnen de perimeter van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘201427’ van 26 februari 2015, die de verkaveling ‘080/1310’ van 2 maart 1987 wijzigt, waarin ze worden bestemd voor meergezinswoningen.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juni 2016 tot en met 15 juli 2016, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het ontwerp voldoet qua schaal, grootte, inplanting en afmetingen niet volledig aan de geldende verkavelingsvoorschriften. Voorliggend dossier wijkt af van de verkavelingsvoorschriften wat betreft:

- Een kroonlijsthoogte van 6,5m i.p.v. 6m.

Deze kroonlijsthoogte wordt doorgetrokken over het volledige project en beperkt zich niet tot enkele 'architecturale' accenten. Aangezien in de verkavelingsvoorschriften duidelijk werd gesteld dat de kroonlijsthoogte moest beperkt worden tot 6m is het moeilijk te onderbouwen dat het verhogen van de kroonlijst op het volledige ontwerp als beperkte afwijking kan worden gezien. Het verhogen van de kroonlijst blijft niet beperkt tot enkele architecturale accenten waardoor het geheel zich ruimtelijk op een andere manier inpast in de omgeving dan vooropgesteld in de verkaveling.

- De dakbasis van blok 1 en 4 is gedeeltelijk 10,2m i.p.v. 9m.

Om een optimale inpassing in de omgeving te garanderen werd in de verkaveling een maximale dakbasis van 9m opgelegd. ... De verkavelingsvoorschriften staan een dakhelling toe tussen 0° en 45°. De dakbasis wordt echter wel strikt vastgelegd. Gezien de 4 blokken op 6 m afstand van elkaar en blok 1 en 4 op 5 m van de perceelsgrens werden ingeplant, lijkt de impact van het deels vergroten van de dakbasis beperkt te zijn. Visueel echter, zal vanuit de omgeving blok 1 en blok 4 als zwaarder worden ervaren omwille van het groter bouwvolume onder het dak.

- In de voortuinstrook van de Postelarenweg zijn 4 parkeerplaatsen voorzien. Naast blok 4 (Tortelstraat) zijn eveneens 2 parkeerplaatsen voorzien.

In de verkavelingsvoorschriften wordt duidelijk opgelegd dat geen parkeerplaatsen mogen ingericht worden in de voortuinstrook en de zijtuinstrook. ... Het inrichten van de voortuinzone in functie van parkeren kan niet toegestaan worden.

- Blok 1 verschuift 1m naar rechts waardoor de afstand tussen blok 1 en blok 2 verkleind wordt tot 6m. Blok 1 is 1m breder dan voorzien op het verkavelingsplan.

... Deze afwijking kan als beperkt beschouwd worden. De impact naar de omgeving wijzigt niet en de afstand tot de linker perceelsgrens blijft behouden (5 m).

- Setbacks passen niet binnen de maximale voorgeschreven dakhelling van 45°.

Er wordt in de verkavelingsvoorschriften een gabarit voorgesteld van maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De dakvorm is vrij (helling 0° tot 45°). ... Echter ... wordt niet expliciet vermeld dat het dakvolume binnen dit voorgestelde gabarit moet vallen. Wel wordt duidelijk gesteld dat de dakbasis maximaal 9 m mag bedragen. Er is dus wel enige ruimte om het dakvolume (in dit geval met plat dak) in te richten, indien rekening gehouden met de opgelegde dakbasis.

Al deze afwijkingen samen leiden ertoe dat de impact op de omgeving niet meer als beperkt kan worden beschouwd. Het verhogen van de kroonlijst over de volledige lijn, het voorzien van een gedeeltelijk diepere dakbasis voor de hoekblokken en de vormgeving van het dakvolume leidt ertoe dat het geheel visueel zwaarder overkomt naar haar omgeving dan oorspronkelijk vooropgesteld in de verkavelingsvoorschriften. De som van al deze afwijkingen kan niet meer als een afwijking worden beschouwd, maar dient als een wijziging te worden behandeld. De draagkracht van deze omgeving wordt overschreden door de schaal van het project.

...

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Het geheel aan afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften kan niet als beperkt worden beschouwd. De draagkracht van de omgeving wordt overschreden door de verschillende afwijkingen ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college verwijst naar de nota van GD&A-advocaten van 13 september 2016 met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 4.1.1. VCRO. Elke afwijking van de verkavelingsvoorschriften dient op zich te worden beschouwd.

Voorliggend dossier wijkt af van de verkavelingsvoorschriften wat betreft:

- *Een kroonlijsthoogte van 6,5 m i.p.v. 6 m.*

De afwijking op de bouwhoogte komt niet voor op de lijst van niet-toegelaten afwijkingen ... Het college oordeelt dat het om een beperkte afwijking gaat.

- *De dakbasis van blok 1 en 4 is gedeeltelijk 10,20 m i.p.v. 9 m. Om een optimale inpassing in de omgeving te garanderen werd in de verkaveling een maximale dakbasis van 9 m opgelegd. ... Op vraag van de aanpalende burens werd het terras van blok 1 en blok 4 afgeschermd van haar directe omgeving ... door het gedeeltelijk verhogen van de diepte van de dakbasis tot 10,20m. Hierdoor komt het terras als het ware bijna inpandig te liggen en wordt eventuele privacyhinder naar de omgeving vermeden. Gezien de 4 blokken op 6 m afstand van elkaar en blok 1 en 4 op 5 m van de perceelsgrens werden ingeplant, lijkt de impact van het deels vergroten van de dakbasis beperkt te zijn.*

- *Parkeren in de voortuinstrook.*

... In de verkavelingsvoorschriften wordt duidelijk opgelegd dat geen parkeerplaatsen mogen ingericht worden in de voortuinstrook en de zijtuinstrook. ... Het inrichten van de voortuinzone in functie van parkeren kan niet toegestaan worden. De parkeerplaatsen dienen te worden uitgesloten uit de verkaveling. Na schrapping van de parkeerplaatsen, blijven er nog voldoende parkeerplaatsen over om te voldoen aan de bepalingen van de parkeerverordening.

- *Blok 1 verschuift 1 m naar rechts waardoor de afstand tussen blok 1 en blok 2 verkleind wordt tot 6 m. Blok 1 is 1 m breder dan voorzien op het verkavelingsplan.*

Op het verkavelingsplan werd de bebouwbare zone van blok 1 versmald door het vergroten van de bouwvrije zijtuinstrook tot 5 m. Hierdoor lijkt het bouwblok te versmallen van 13 m naar 12 m (op het verkavelingsplan). Echter, in voorgesteld ontwerp wordt het bouwblok 1 m naar rechts opgeschoven zodat de afstand tussen blok 1 en blok 2 verkleind wordt van 7m naar 6 m. Het gevraagde wijkt dus af wat betreft de inplanting en de afmetingen. De V/T-index wordt echter niet verhoogd waardoor het gevraagde inderdaad als afwijking moeten bekeken worden. De afstand tussen bouwblok 1 en 2 wordt 6 m. Dit is gelijkaardig aan de afstand tussen de andere blokken. Deze afwijking kan als beperkt beschouwd worden. De impact naar de omgeving wijzigt niet en de afstand tot de linker perceelsgrens blijft behouden (5 m).

- *Setbacks passen niet binnen de maximale voorgeschreven dakhelling van 45°*

Er wordt in de verkavelingsvoorschriften een gabariet voorgesteld van maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De dakvorm is vrij (helling 0° tot 45°). ... Er wordt een dakvolume voorzien met een plat dak. Dit voorgestelde volume valt echter niet juist binnen het gabarit van een volume met dakhelling van 45° (=maximaal toegelaten dakhelling). Echter in de verkavelingsvoorschriften wordt niet expliciet vermeld dat het dakvolume binnen dit voorgestelde gabarit moet vallen. Wel wordt duidelijk gesteld dat de dakbasis maximaal 9 m mag bedragen. Er is dus wel enige ruimte om het dakvolume (in dit geval met plat dak) in te richten, indien rekening gehouden met de opgelegde dakbasis. Het college oordeelt dat de afwijking beperkt is.

Met uitzondering van het parkeren in de voortuinstrook, kunnen de voorgestelde afwijkingen beschouwd worden als beperkt en kunnen deze worden aanvaard.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 31 oktober 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften.

...

Blok 1 verschuift 1m naar rechts op waardoor de afstand tussen blok 1 en 2, 6m bedraagt.

...

De bouwzone van blok 1 werd in rood aangepast op de plannen. Doordat de min. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5m dient te bedragen, versmalt de bouwzone van blok 1 van 13m naar 12m. Voorliggende aanvraag voorziet echter in een bouwbreedte van 13m voor blok 1 op 5m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor verkleint de afstand tussen blok 1 en 2 naar 6m i.p.v. de ingetekende 7m op het plan.

art. 1.3 Bestemming niet bebouwd gedeelte: Private tuinen, opritten, terrassen, wandel- en fietspaden. Geen autostaanplaatsen in voor- en zijtuinstroken, autostaanplaatsen in achtertuinzone: verharding max. 200m², incl. ontsluiting van deze zone.

Door het opschuiven van blok 1 komt een gedeelte van het gebouw in het niet-bebouwd gedeelte van het perceel te liggen.

De bouwblokken bestaan uit 3 bouwlagen en hebben een kroonlijsthoogte van 6,5m.

art. 2.1.C Bouwvolume - Gabarit: a. kroonlijsthoogte: max. 6m gemeten t.o.v. de nulpas van het gebouw met max. 2 bouwlagen; b. dakhelling: min. 0°, max. 45°; c. dakbasis: max. 9m

De verkavelingsvoorschriften ... bij de vergunning d.d. 26 februari 2015 ... werden in rood aangepast, in die zin dat de kroonlijsthoogte werd verlaagd van max. 10m naar max. 6m en het max. aantal bouwlagen verlaagd van 3 naar 2. Het profiel van de bouwblokken diende te worden beperkt tot uiterlijk de afmetingen van het kempisch profiel. Voorliggende aanvraag voorziet echter in 3 bouwlagen per bouwblok en de kroonlijsthoogte van alle bouwblokken wordt verhoogd naar 6,5m.

Een dakbasis van 9m is enkel mogelijk bij een daklaag, niet bij een volwaardige derde bouwlaag. In ondergeschikte orde, indien geoordeeld wordt dat deze derde bouwlaag wel een daklaag is, de dakbasis van blok 1 bedraagt gedeeltelijk 11,5m en gedeeltelijk 9,4m, van blok 2 12m, van blok 3 11,95m zijde Postelarenweg en 11m Tortelstraat en van blok 4 gedeeltelijk 11,5m en gedeeltelijk 9,4m. De afwijking van de maximale dakbasis van 9m bedraagt min. 40cm en max. 2,95m.

Er worden 6 bezoekersparkeerplaatsen voorzien in de voortuinstrook

art. 1.3 Bestemming niet bebouwd gedeelte: Private tuinen, opritten, terrassen, wandel- en fietspaden. Geen autostaanplaatsen in voor- en zijtuinstroken, autostaanplaatsen in achtertuinzone: verharding max. 200m², incl. ontsluiting van deze zone.

art. 3.5 Parkeerplaatsen: Parkeerplaatsen te voorzien in ondergrondse constructie of in combinatie met parkeerstrook in achtertuinzone.

De aanvraag voorziet in 4 parkeerplaatsen aan beide zijden van de oprit naar de ondergrondse parking en 2 parkeerplaatsen rechts naast blok 4.

→ De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

...

In de verkavelingsvergunning d.d. 26 februari 2015 werden de plannen en de verkavelingsvoorschriften in die zin in rood aangepast, zodat de in de toekomst op te richten gebouwen een profiel zouden kunnen krijgen, dat zou passen binnen het kempisch profiel, gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 6m en een max. nokhoogte van 11,5m.

Voor de in voorliggende aanvraag voorziene bouwblokken, wordt er echter een profiel gekozen dat hier van afwijkt. Er worden 3 volwaardige bouwlagen voorzien met een kroonlijsthoogte van 6,5m. Een dakbasis van 9m is enkel mogelijk bij een daklaag, een volwaardige derde bouwlaag kan niet worden aangezien als daklaag. Daarnaast wordt blok 1 1m opgeschoven richting blok 2 waardoor het gedeeltelijk in die onbebouwde zone komt te liggen. Een beperkte afwijking van de max. kroonlijsthoogte zou kunnen worden aanvaard omwille van het bekomen van voldoende vrije hoogte op alle bouwlagen en de huidige isolatienormen, dewelke het moeilijk maken om binnen de 6m te blijven. Maar omdat er geen afwijkingsmogelijkheden zijn betreffende de bestemming en het aantal bouwlagen, kan er niet worden afgeweken van de voorschriften van de verkaveling.

In ondergeschikte orde wordt er, indien geoordeeld dat deze derde bouwlaag wel een daklaag is, meer dan de voorgestelde 1,2m afgeweken van de max. diepte van de dakbasis omdat deze derde bouwlaag achteruitspringend wordt voorzien. Deze afwijking varieert tussen de 40cm en 2,95m. Dit is geen beperkte afwijking meer te noemen.

Tevens voorziet de aanvraag in 6 bezoekersparkeerplaatsen in de voortuinstraken, telkens 2 links en rechts van de oprit en 2 rechts van blok 4. Enkel de paden naar de hoofdingangen, de terrassen behorende bij de appartementen en de inrit van de ondergrondse parking mogen worden verhard. De overige onbebouwde zone dient te worden voorzien als tuin, aangelegd met groenaanplantingen.

...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

...

Voorliggende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.

De aanvraag is niet conform de voorschriften van de verkaveling. De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Na de hoorzitting van 20 december 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 22 december 2016 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften.

...

Blok 1 verschuift 1m naar rechts op waardoor de afstand tussen blok 1 en 2, 6m bedraagt.

...

De bouwzone van blok 1 werd in rood aangepast op de plannen. Doordat de min. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5m dient te bedragen, versmalt de bouwzone van blok 1 van 13m naar 12m. Voorliggende aanvraag voorziet echter in een bouwbreedte van 13m voor blok 1 op 5m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor verkleint de afstand tussen blok 1 en 2 naar 6m i.p.v. de ingetekende 7m op het plan.

De bouwblokken hebben een kroonlijsthoogte van 6,5m i.p.v. 6m en de dakbasis bedraagt meer dan 9m.

art. 2.1.C Bouwvolume - Gabarit: kroonlijsthoogte: max. 6m gemeten t.o.v. de nulpas van het gebouw met max. 2 bouwlagen; b. dakhelling: min. 0°, max. 45°; c. dakbasis: max. 9m.

De verkavelingsvoorschriften behorende bij de vergunning d.d. 26 februari 2015 werden in rood aangepast, in die zin dat de kroonlijsthoogte werd verlaagd van max. 10m naar max. 6m en het max. aantal bouwlagen verlaagd van 3 naar 2. Het profiel van de bouwblokken diende te worden beperkt tot uiterlijk de afmetingen van het kempisch profiel.

De dakbasis van blok 1 bedraagt gedeeltelijk 11,5m en gedeeltelijk 9,4m, van blok 2 11,95m, van blok 3 11,95m zijde Postelarenweg en 11m Tortelstraat en van blok 4 gedeeltelijk 11,5m en gedeeltelijk 9,4m. De afwijking van de maximale dakbasis van 9m bedraagt min. 40cm en max. 2,95m.

Er worden 6 bezoekersparkeerplaatsen voorzien in de voortuinstrook.

art. 1.3 Bestemming niet bebouwd gedeelte: Private tuinen, opritten, terrassen, wandel- en fietspaden. Geen autostaanplaatsen in voor- en zijtuinstroken, autostaanplaatsen in achtertuinzone: verharding max. 200m², incl. ontsluiting van deze zone.

art. 3.5 Parkeerplaatsen: Parkeerplaatsen te voorzien in ondergrondse constructie of in combinatie met parkeerstrook in achtertuinzone.

De aanvraag voorziet in 4 parkeerplaatsen aan beide zijden van de oprit naar de ondergrondse parking en 2 parkeerplaatsen rechts naast blok 4.

→ De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

...

In de verkavelingsvergunning d.d. 26 februari 2015 werden de plannen en de verkavelingsvoorschriften in die zin in rood aangepast, zodat de in de toekomst op te richten gebouwen een profiel zouden kunnen krijgen, dat zou passen binnen het kempisch profiel, gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 6m en een max. nokhoogte van 11,5m.

Voor de in voorliggende aanvraag voorziene bouwblokken, wordt er een profiel gekozen dat hier beperkt van afwijkt. Er worden 2 volwaardige bouwlagen voorzien met een kroonlijsthoogte van 6,5m en een terugspringende daklaag (dakvolume met plat dak) met een diepte variërend tussen de 9,4m en 11,95m.

De beperkte afwijking van de max. kroonlijsthoogte, met 50cm, kan worden aanvaard omwille van het bekomen van voldoende vrije hoogte op alle bouwlagen en de huidige isolatienormen, dewelke het moeilijk maken om binnen de 6m te blijven.

De verkavelingsvoorschriften leggen geen dakvorm op, enkel een max. dakhelling van 45°. Platte daken zijn bijgevolg mogelijk. Door de daklaag achteruitspringend te voorzien valt de dakverdieping aan de voorzijde grotendeels binnen het kempisch profiel en wordt de visuele impact van deze laag beperkt.

Op vraag van de aanpalende buur van blok 1 werd het terras op de dakverdieping afgeschermd voorzien door de dakbasis aan de linkerzijde dieper te voorzien dan 9m, namelijk 11,5m (incl. 1,3m achteruitspringing). Aan de rechterzijde wordt de bouwdiepte beperkt tot 9,4m. De inkijk naar de aanpalende percelen wordt hierdoor beperkt. De bouwdiepte van de dakbasis van blok 2, 3 en 4 werden eveneens in deze zin voorzien. De beperkte afwijking van de dakbasis kan worden aanvaard.

Blok 1, met een breedte van 13m, wordt ingeplant op 5m uit de perceelsgrens, conform de verkavelingsvoorschriften. Door te voorzien in een bouwbreedte van 13m, verkleint echter de

afstand tussen blok 1 van de voorgeschreven 7m naar 6m. De aanpassing aan de inplanting van blok 1 kan worden aanvaard omwille van het aanhouden van de minimale afstand van 5m uit de perceelsgrens en het feit dat de afstand tussen blok 2 en 3, conform de verkavelingsvoorschriften, eveneens +/- 6m bedraagt.

Daarnaast voorziet de aanvraag in 6 bezoekersparkeerplaatsen in de voortuinstroken, telkens 2 links en rechts van de oprit en 2 rechts van blok 4. Enkel de paden naar de hoofdingangen, de terrassen behorende bij de appartementen en de inrit van de ondergrondse parking mogen worden verhard. De overige onbebouwde zone dient te worden voorzien als tuin, aangelegd met groenaanplantingen.

Op het parkeren in de voortuinstrook na, zijn de beperkte afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften aanvaardbaar.

...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. ... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

Het perceel is gelegen aan de kruising van de Postelarenweg met de Tortelstraat en ligt tussen De Rooy, de Postelarenweg en de Tortelstraat. ... Binnen deze driehoek komen voornamelijk eengezinswoningen voor die bestaan uit 1 of 2 bouwlagen onder hellend of plat dak. ...

Toelichting:

Voorliggende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.

Zoals reeds aangehaald bij de toetsing van de aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften wijkt de aanvraag beperkt af van deze verkavelingsvoorschriften.

De voorziene woonblokken wijken af van de opgelegde inplanting, max. kroonlijsthoogte en max. dakbasis.

Blok 1 wordt ingeplant op 5m conform de voorschriften, maar doordat er wordt voorzien in een breedte van 13m verkleint de afstand tussen blok 1 en 2 naar 6m i.p.v. de voorgeschreven 7m. Deze afwijking van inplanting kan worden aanvaard omwille van het behouden van de min. afstand van 5m uit de perceelsgrens, dewelke werd voorzien in de verkavelingsvoorschriften om de hinder naar de aanpalende te beperken en op een verantwoorde manier om te gaan met de beschikbare ruimte op het perceel. Daarnaast komt een afstand van 6m ook voor tussen blok 2 en 3.

De kroonlijsthoogte van de blokken wordt beperkt verhoogd van 6m naar 6,5m. Door de kroonlijst te verhogen kan er worden voorzien in voldoende vrije hoogte op alle bouwlagen en tevens te kunnen voldoen aan de huidige isolatienormen, dewelke het moeilijk maken om binnen de 6m te blijven.

De verkavelingsvoorschriften schrijven een max. dakbasis van 9m voor. Om aan de voorzijde grotendeels binnen het kempisch profiel te vallen, wordt de daklaag achteruitspringend voorzien. De visuele impact van de daklaag vanaf de straat wordt hierdoor eveneens beperkt.

Op vraag van de aanpalende buur van blok 1 werd het terras op de dakverdieping voorzien aan de rechterzijde en aan de linkerzijde afgeschermd door te voorzien in een diepere dakbasis. De inkijk naar de aanpalende wordt hierdoor sterk verminderd. De dakbasis van de

overige 3 blokken werd eveneens in deze zin voorzien. Omwille van het beperken van de hinder naar de aanpalende kan de beperkte afwijking worden aanvaard.

De 6 parkeerplaatsen in de voortuinstrook dienen te worden geschrapt.

Conform de verkavelingsvoorschriften mogen enkel de paden naar de hoofdingangen, de terrassen behorende bij de appartementen en de inrit naar de ondergrondse parking worden verhard. De parkeerplaatsen in de voortuinstrook dienen te worden geschrapt.

In ondergeschikte orde, er worden 33 parkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse parking voor 22 appartementen. Per appartement wordt er 1,5 parkeerplaats voorzien, wat in overeenstemming is met de gestelde norm in de parkeerverordening.

...

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt inzake haar belang dat de bestreden vergunning betrekking heeft op *“het bouwen van 4 volumineuze appartementenblokken met 22 appartementen op een terrein dat grenst aan haar bouwgronden”*, die zij voor haar kinderen kocht *“omdat deze gelegen zijn in een mooie rustige omgeving, gezellig wonen en beschikken over tuinen die voor ieder een zekere privacy mogelijk maken”*. Zij stelt dat *“deze vier te grote blokken met drie verdiepingen niet passen in deze mooie omgeving en de privacy van ieder aanpalend perceel en de verder aansluitende percelen storen”*. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat de omgevende bebouwing *“allemaal eengezinswoningen zijn”*, waarvan *“de meerderheid met een plat dak slechts één gelijkvloerse verdieping hebben”* en *“de woningen met een hellend dak één of twee bouwlagen tellen”*, zodat *“de driehoek gevormd door Postelarenweg-Tortelstraat-De Rooy” “een groene landelijke stedenbouwkundige eenheid vormt waarin geen enkel gebouw drie bouwlagen heeft”*, waardoor *“een reeks van vier blokken het karakter van de wijk totaal zouden veranderen”*. Zij meent dat de bestreden beslissing *“ook een precedent zou zijn dat de deur opent naar het bouwen van andere gelijksoortige appartementenblokken op andere percelen van de wijk”*. Zij stelt dat de bestreden vergunning resulteert in *“een grote woningdichtheid in tegenstelling met het huidige karakter van de wijk”*, met als gevolg *“overlast, geluidshinder, drukker verkeer, inbreuk op privacy van naburige woningen en parkeerproblemen (op Postelarenweg geldt een parkeerverbod en Tortelstraat is amper 3m breed)”*. Zij benadrukt in dit kader dat *“woonblokken 3 en 4 zijn gelegen in deze Tortelstraat”*, die *“niet voldoende uitgerust is voor de bouwdichtheid zoals aangevraagd”*, gezien *“de weg slechts is verhard (beton) over een breedte van 3 meter, geen afwatering heeft en er bij regenachtig weer erg modderig blijft”* en *“nu al mobiliteitsproblemen heeft, vooral bij mekaar kruisend verkeer en voor zwakke weggebruikers”*.

2.

Tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partij. Zij stelt in essentie dat verzoekende partij onvoldoende concreet aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen zal/kan ondervinden uit hoofde van de bestreden vergunning. Zij merkt vooreerst op dat verzoekende partij niet woont op de door haar voor haar kinderen aangekochte bouwgronden die grenzen aan het bouwproject, en dat er aldaar evenmin reeds sprake is van enige constructie, zodat *“er bijgevolg onmogelijk sprake kan zijn van privacyhinder of een verstoring van het gezellig wonen in een rustige omgeving in hoofde van verzoekende partij”* (dan wel haar kinderen) en verzoekende partij *“een puur hypothetisch belang aanvoert”*, terwijl *“de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten op een perceel dat is gelegen naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft op zich niet volstaat om het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure te kunnen verschaffen”*. Zij stelt voorts dat verzoekende partij *“er niet in slaagt om het bestaan van hinder of nadeel in diens hoofde ten gevolge van het project voldoende aannemelijk te maken”* door *“in algemene termen”* te stellen *“dat ten gevolge van de stedenbouwkundige vergunning een grote woningdichtheid zou ontstaan in tegenstelling tot het huidige woonkarakter van de wijk”*, hetgeen *“zou zorgen voor overlast, geluidshinder, drukker verkeer, inbreuk op de privacy bij de naburige woningen en tevens parkeerproblemen”*. Zij stelt dat zij *“niet inziet hoe verzoekende partij de opgesomde hinderaspecten mogelijks zou kunnen ondervinden”*, gezien *“verzoekende partij woonachtig is te De Rooy 141, 2400 Mo”* en *“het projectterrein is gelegen in de hoek waar de Tortelstraat uitmondt op de Postelarenweg”*, waarbij *“er zich een afstand van maar liefst 130 meter bevindt tussen de woning van verzoekende partij en het terrein waarop de appartementsblokken zullen worden gerealiseerd”*, terwijl *“de aanwezigheid van constructies en bebouwing die zich bevinden tussen de woning van verzoekende partij en het projectterrein”* *“op zich een buffer vormen voor eventuele hinder die zich ondanks de afstand zou kunnen manifesteren”*. In die optiek meent zij dat verzoekende partij *“niet ernstig kan voorhouden dat zij bepaalde van de vermelde hinderaspecten, zoals geluidshinder, overlast en inbreuk op de privacy, zou kunnen ondervinden na de realisatie van het project”* en *“dit minstens niet voldoende aannemelijk maakt”*. Zij merkt op dat *“het wijzen op potentiële inbreuken op privacy en parkeerproblemen bij naburige woningen in de Postelarenweg evenals op het feit dat het karakter van de wijk zou veranderen”* *“geen hinder in hoofde van verzoeker uitmaken”*, gezien wordt vereist dat zij persoonlijk een nadeel of hinder ondervindt. In die optiek stelt zij dat verzoekende partij haar belang niet kan steunen op *“parkeerproblemen in de Postelarenweg”*, daar zij *“woont in De Rooy, een volledig onderscheiden straat”* en *“het project voorziet in een ruime ondergrondse parking”*, noch op *“mobiliteitsproblemen in de Tortelstraat”*. Zij merkt tevens op dat *“de bewering dat het bestreden besluit een precedent zou scheppen dat de deur opent naar het bouwen van gelijksoortige appartementsblokken op andere percelen van de wijk niet volstaat om het rechtens vereiste belang bij de vordering aan te tonen”*, gezien *“dergelijke hypothese geen hinder of nadeel aantoont ten gevolge van de bestreden beslissing”* en *“puur hypothetisch is”*.

3.

In haar toelichtende nota herhaalt verzoekende partij dat de bestreden vergunning *“de ontwikkelingsmogelijkheden op haar percelen zal hypothekeren omdat door de inplanting, configuratie en de schaal de draagkracht van de omgeving wordt overschreden”*. Zij stelt dat het niet noodzakelijk is vereist dat zij daar woont, gezien zij *“als eigenaar van percelen onmiddellijk naast het te ontwikkelen perceel”* wel degelijk een belang heeft, *“dat volgens de middelen onder meer toegespitst is op de eerbiediging van de goede ruimtelijke ordening”* en *“kan gekoppeld worden aan het minimaliseren van eventuele stedenbouwkundige hinder, wat gezien moet worden in het belang van iedere huidige of toekomstige bewoner”*. Zij stelt tevens dat haar *“bouwgronden momenteel nog onbebouwd zijn, maar wel haar aansluitende tuin zijn”*, gezien *“het perceel dat zij bewoont perceel C604h-C604k is, gelegen volledig naast perceel C604f-C604G en achter perceel C599b”*, die *“samen met percelen C599a-C604g-C604f het groot bouwproject met*

gemeenschappelijke tuin vormen", zoals blijkt uit het omgevingsplan. Zij meent dat haar perceel met woning en tuin (aan De Rooy 141) *"in zijn geheel moet bekeken worden"*, gezien *"het ganse perceel haar woonplaats is en haar tuin zich bevindt aan de perceelsgrens"*. Zij merkt op dat er in het bouwproject *"sprake is van een open parktuin"*, *"beschikbaar voor alle bewoners van zowel de appartementen van de percelen in de Tortelstraat en de Postelarenweg, als deze van een gelijktijdig lopend project van tussenkomende partij in De Rooy"*, waardoor het bouwproject *"als het ware één groot concept is met een eventuele verdere uitbreiding in de Tortelstraat"* (met 3 extra bouwblokken), zoals blijkt uit een brochure, zodat zij *"als directe buur wel degelijk rekening moet houden met de invloed van het totale concept en dus ook als aanpalende buur belang heeft"*. Verzoekende partij besluit dat *"de bouwdichtheid in dit geval voor de 4 bouwpercelen in het project, oorspronkelijk voor éénsgezinswoningen vergund, stijgt van 4 gezinnen naar een bouwdichtheid van 27 gezinnen"*, zodat *"beweren dat zij hier geen hinder zou gaan ondervinden van geluidsoverlast, verkeersdrukte en/of inbreuk op haar privacy een understatement is"*, *"zeker gezien de gemeenschappelijke tuin zich volledig langs haar perceel bevindt"*.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt tussenkomende partij niets wezenlijks toe aan haar argumentatie. Zij benadrukt enkel dat *"alle mogelijke toekomstige bouwprojecten niet mee in rekening mogen worden genomen om de zogenaamde 'hinder en nadelen' van de verzoekende partij te staven"*.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*'§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;'*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift (waarin verzoekende partij overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit een omschrijving dient te geven van haar belang).

2.

De bestreden vergunning beoogt de oprichting van vier appartementsblokken met in totaal 22 appartementen op percelen binnen de perimeter van een (recent gewijzigde) verkaveling, waarbij wordt afgeweken van meerdere verkavelingsvoorschriften. Verzoekende partij wijst op de

vaststelling dat het betwiste bouwproject door haar aard en omvang het karakter van de wijk met eengezinswoningen totaal zal veranderen en een grote woningdichtheid zal genereren, die zal resulteren in *“overlast, geluidshinder, drukker verkeer, inbreuk op privacy van naburige woningen en parkeerproblemen”*.

Het wordt door partijen niet betwist dat verzoekende partij enerzijds eigenaar is van vooralsnog braakliggende bouwgronden (percelen met nummers 605g en 599b aan de Postelarenweg), die onmiddellijk palen aan de bouwpercelen, en anderzijds eigenaar en bewoner is van een woning met tuin (percelen met nummers 604k en 604h aan De Rooy 141), die in de onmiddellijke nabijheid van de bouwpercelen zijn gelegen. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van het bouwproject (met bewoning op zowel het eerste als het tweede verdiep van de bouwblokken) *“de privacy van ieder aanpalend perceel en de verder aansluitende percelen (zal) storen”*, maakt verzoekende partij reeds redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, onder meer ingevolge de impact op de belevingswaarde van de tuin bij haar woning (waarvan zij foto's bijbrengt). Bovendien kan verzoekende partij, die zich tevens kan beroepen op mogelijke onrechtstreekse hinder, haar belang ook steunen op haar statuut van eigenaar van (vooralsnog braakliggende) bouwgronden die aan de bouwpercelen palen, gezien zij als mogelijke toekomstige bewoner eveneens de door haar geschetste (privacy)hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge het bouwproject. Zij maakt afdoende concreet aannemelijk dat de onmiddellijke omgeving van haar bouwpercelen aan leef- en woonkwaliteit dreigt in te boeten ingevolge het betwiste bouwproject dat afwijkt van de geldende verkavelingsvoorschriften (die in beginsel worden verondersteld een weergave te zijn van een goede ruimtelijke ordening).

3.

Gelet op voormelde vaststellingen maakt verzoekende partij redelijkerwijze afdoende aannemelijk dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3^o VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van de vordering

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1^o, a) en 4.4.1, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het wettigheids- en rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt in essentie dat de in de bestreden beslissing toegestane afwijkingen op de geldende verkavelingsvoorschriften zowel op zichzelf als samen genomen niet kunnen worden beschouwd als beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, terwijl de bestreden beslissing, mede gelet op het ongunstig advies van zowel de provinciale als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, evenmin een afdoende motivering bevat omtrent het beperkt karakter van de betreffende afwijkingen.

Wat betreft het niet beperkt karakter van de afwijkingen wijst verzoekende partij op de algemene strekking van de verkaveling waarvan wordt afgeweken, die blijkt uit het besluit van verwerende partij van 26 februari 2015 houdende het verlenen van een verkavelingswijziging (met het oog op voorliggend bouwproject). Zij stelt dat verwerende partij daarin de *“nadruk heeft gelegd op de integratie van het project in zijn omgeving”*, en dat de overwegingen in dit besluit dat *“het Kempisch profiel nergens wordt overstegen (17-13-9)”*; dat *“het profiel dient te worden beperkt tot uiterlijk de afmetingen van het Kempisch profiel, gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 6 m”*; en dat *“dakuitbouwen dienen te worden uitgesloten om de integratie van het project in zijn omgeving te optimaliseren en overbenutting van dakvolumes te vermijden”* *“moeten beschouwd worden als de algemene strekking van de verkaveling”*. Zij wijst naar het advies van de provinciale (en de gemeentelijke) stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de betreffende afwijkingen, waaruit blijkt dat (in zoverre er wordt geoordeeld *“dat de derde bouwlaag een daklaag is”*) *“de diepte van deze derde bouwlagen veel groter is dan de toegestane maximum dakbasis (9m)”* en er tevens wordt afgeweken van de vereiste dat *“het profiel van de bouwblokken dient te worden beperkt tot uiterlijk de afmetingen van het kempisch profiel en dakuitbouwen zijn uitgesloten”*, waarbij *“de afwijkingen veelbetekenend zijn, tenminste 25% boven belangrijke stedenbouwkundige voorschriften”*. Zij meent dat de betreffende *“afwijkingen dus niet in overeenstemming zijn met de algemene strekking van de verkaveling”*, waarbij *“niet alleen het geheel van de afwijkingen maar ook verschillende individuele afwijkingen niet als beperkt beschouwd kunnen worden”*. Zij wijst ook nog op het feit dat *“de verslagen van de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog verschillende andere afwijkingen van de geldende verkavelingsvoorschriften vermelden”*, zoals *“inplanting van blok 1 buiten de bouwzone”*; *“kroonlijsthoogte van 6.5m ipv 6 m”* en *“6 parkeerplaatsen in de voortuinstrook (deze afwijking is de enige die door de deputatie niet aanvaard is)”*. Zij besluit dat *“om de 4 blokken zo volumineus mogelijk te maken, afwijkingen systematisch worden gebruikt in tegenstelling tot de geest van artikel 4.4.1, §1 VCRO die een uitzonderingsbepaling is en als dusdanig restrictief moet worden toegepast”*.

Wat betreft de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vergelijkt verzoekende partij het standpunt van verwerende partij inzake respectievelijk het aantal bouwlagen, het kempisch profiel en de dakbasis met het standpunt daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Specifiek wat betreft het aantal bouwlagen stelt zij dat de bestreden beslissing terzake geen motivering bevat, hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkte *“dat elke bouwblok uit 3 bouwlagen bestaat”*. Specifiek wat betreft het kempisch profiel betwist zij in het bijzonder de overweging van verwerende partij dat *“door de daklaag achteruitspringend te voorzien de dakverdieping aan de voorzijde grotendeels binnen het kempisch profiel valt en de visuele impact van deze laag wordt beperkt”*, gezien *“nergens wordt gezegd dat het profiel van de gebouwen het kempisch profiel alleen aan de voorzijde moet respecteren”* en gezien zowel *“de hoogte van de derde bouwlaag”* als *“de lengte van het dak van de derde bouwlaag”* *“aan de voorzijde grotendeels buiten het kempisch profiel valt”*. Specifiek wat betreft de dakbasis betwist zij de overweging van verwerende partij dat *“op vraag van de aanpalende buur van blok 1 het terras op de dakverdieping afgeschermd werd voorzien door de dakbasis aan de linkerzijde dieper te voorzien dan 9m”* en *“aan de rechterzijde de bouwdiepte wordt beperkt tot 9,4 m”*, waardoor *“de inkijk naar de aanpalende percelen wordt beperkt”*, waarbij *“de bouwdiepte van de dakbasis van blok 2, 3 en 4 eveneens in deze zin werden voorzien”*, gezien zij nooit met tussenkomende partij contact had omtrent het bouwproject en gezien *“er veel middelen bestaan om het terras op de dakverdieping af te schermen en zo de privacy van de burens te respecteren”*.

2.

Tussenkomen de partij betwist het standpunt van verzoekende partij inzake het niet beperkt karakter van de afwijkingen op de geldende verkavelingsvoorschriften, en stelt in essentie dat *“de afwijkingen in casu wel als beperkte afwijkingen kunnen worden beschouwd, en zowel het college in eerste aanleg als de deputatie terecht gebruik maakten van art. 4.4.1 § 1 VCRO om de vergunning te verlenen”*. Vervolgens bespreekt zij de verleende afwijkingen elk afzonderlijk.

Wat betreft de verschuiving van blok 1 naar rechts, waardoor de afstand tussen blok 1 en blok 2 verkleint van 7m naar 6m, stelt zij dat verzoekende partij, in navolging van de adviezen van de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ten onrechte stelt *“dat blok 1 hierdoor wordt ingeplant buiten de bouwzone”* en een *“niet-toegelaten afwijking uitmaakt op de bestemming”* van het niet bebouwd gedeelte, gezien *“het gaat om een toegelaten afwijking op de inplanting en de afmetingen”*, zoals ook geoordeeld door het college van burgemeester en schepenen en door verwerende partij. Zij stelt dat *“het verschuiven van de inplanting van blok 1 met 1 meter naar rechts geen grote invloed heeft op het aanpalende perceel”* en *“het appartementsblok hierdoor integendeel net verder komt te liggen van het aanpalende perceel”*, terwijl evenmin *“kan worden beweerd dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning worden uitgehold”*, gezien *“de verschuiving net maakt dat het ontwerp in overeenstemming is met de voorschriften betreffende de bouwvrije zijtuinstrook, doordat de afstand tussen de zijtuinperceelsgrens en het blok 1 nu op 5 meter komt te liggen”*. Zij wijst erop dat de voorziene afstand tussen blok 1 en blok 2 van 6 meter *“gelijkaardig is aan de afstand tussen de andere appartementsblokken (allen ca. 6 m)”*. Wat betreft de kroonlijsthoogte stelt zij dat *“een afwijking op de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte niet wordt uitgesloten van de toepassing van art. 4.4.1 §1 VCRO”*. Zij verwijst naar een arrest van de Raad waarin werd geoordeeld dat de stelling dat een afwijking van 0,5 meter beperkt is niet kennelijk onredelijk is, en meent *“op een geldige wijze is afgeweken van de verkavelingsvoorschriften wat betreft de kroonlijsthoogte”*. Wat betreft het aantal bouwlagen betwist zij *“dat de appartementsgebouwen bestaan uit drie bouwlagen, waar de verkavelingsvoorschriften slechts twee bouwlagen toestaan”*. Zij meent dat *“verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verkeerdelijk voorhouden dat de derde laag in casu een volwaardige bouwlaag zo uitmaken”*, gezien de aanvraag *“voorziet in twee bouwlagen met een daklaag, hetgeen wel wordt toegelaten”*, vermits *“een daklaag niet te beschouwen is als een volwaardige bouwlaag in de zin van de verkavelingsvoorschriften”*. Zij stelt *“dat ook uit de plannen is af te leiden dat de daklaag niet als een volwaardige bouwlaag kan beschouwd worden”*, gezien *“de footprint van de daklaag maximaal 55% bedraagt van de onderliggende bouwlaag”*. Zij merkt op dat *“de VCRO geen definitie geeft van het begrip 'bouwlaag' of 'daklaag’”* en dat *“ook in de verkavelingsvoorschriften niet wordt gedefinieerd wat onder bouw- en daklaag dient te worden verstaan”*. Zij besluit dat *“de vermeende derde bouwlaag dient te worden gekwalificeerd als een daklaag, zodat het project twee bouwlagen en een daklaag omvat en er van een afwijking van de verkavelingsvoorschriften op het aantal bouwlagen geen sprake is”*. Zij meent dat verwerende partij *“in alle redelijkheid een daklaag niet kon aanmerken als een volwaardige bouwlaag in de zin van de verkavelingsvoorschriften en bijgevolg (kon) oordelen dat in casu slechts twee bouwlagen, conform de verkavelingsvoorschriften, worden voorzien”*. Wat betreft de dakbasis stelt zij dat verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte *“menen dat de dakbasis van de appartementsblokken 1 en 4 gedeeltelijk 11, 5 meter en gedeeltelijk 9,4 meter bedraagt”*, gezien zij *“verkeerdelijk de volledige bouwdiepte van de tweede bouwlaag als dakbasis in aanmerking”* nemen, en ten onrechte voorbijgaan aan de vaststelling *“dat de daklaag, de laag boven de tweede bouwlaag, een teruggetrokken daklaag is”*, zodat *“bij de berekening van de dakbasis dan ook niet kan worden uitgegaan van de volledige bouwdiepte van de tweede bouwlaag”* maar *“logischerwijs dient te worden gekeken naar de bouwdiepte van de daklaag”*. Zij benadrukt dat *“de terrassen van de blokken 1 en 4 op de dakverdieping”*, op vraag van de omwonenden, waaronder verzoekende partij, *“werden afgeschermd van de directe omgeving”*, waarbij *“de diepte van de dakbasis gedeeltelijk werd verhoogd”*, waardoor *“de terrassen bijna geheel inpandig komen te liggen en eventuele privacyhinder naar de omgeving toe wordt vermeden”*. Zij verwijst naar de beschrijvende nota, waarin wordt aangegeven dat zowel blok 1 als blok 4 *“op de dakverdieping een bouwdiepte heeft van 10m20 en 8m10 en 1m30 terugspringt t.o.v. de voorgevelbouwlijn”*, en meent dat verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar *“verkeerdelijk de 1,30 meter waarvan sprake in de beschrijvende nota voor de*

berekening van de dakbasis hebben meegeteld”, zodat “de dakbasis van de appartementsblokken 1 en 4 gedeeltelijk 10,20 meter en gedeeltelijk 8,10 meter bedraagt”. Zij meent dat de “afwijking van de maximaal toegelaten dakbasis (van 9 m) van maximum 1,20 meter” “niet uitdrukkelijk wordt uitgesloten door art. 4.4.1 §1 VCRO” en “een beperkte afwijking is in de zin van art. 4.4.1 §1 VCRO, zodat geldig werd afgeweken van het voorschrift” en “het oordeel van de verwerende partij ter zake minstens niet kennelijk onredelijk is”. Zij benadrukt in dit kader dat “een dakbasis van 10,20 meter werd voorzien omwille van het respect voor de privacy van de bewoners van het linkeraangrenzende perceel”, zodat “er dan ook geen enkele sprake is van een negatieve impact op het aanpalende perceel, integendeel”. Wat betreft de blokken 2 en 3 stelt zij onder verwijzing naar de beschrijvende nota “dat de maximaal toegelaten dakbasis wel wordt gerespecteerd”, en dat “de afmetingen van de dakbasis dewelke door verzoeker worden opgeworpen dan ook zijn gebaseerd op verkeerde gegevens”, zodat “de vraag of er al dan niet sprake is van een beperkte afwijking bij blokken 2 en 3 zich aldus zelfs niet stelt” gezien “de verkavelingsvoorschriften worden gerespecteerd”. Wat betreft het Kempisch profiel stelt zij dat “er nergens in de verkavelingsvoorschriften sprake is van een verplicht te volgen ‘Kempisch profiel’, waarbij zij “vermoed dat verzoeker hiermee de verkavelingsvoorschriften inzake de kroonlijsthoogte (max. 6 meter), de bouwdiepten van de bouwlagen en de dakbasis (17 en 9 meter) en de maximale hoogte van de constructie (11,50 meter) bedoelt”. Zij verwijst daaromtrent in hoofddorde naar haar argumentatie inzake de kroonlijsthoogte en de dakbasis, waaruit blijkt dat verwerende partij hiervoor terecht een beperkte afwijking heeft toegestaan, evenals naar haar argumentatie inzake het aantal bouwlagen, waaruit blijkt dat er slechts sprake is van twee bouwlagen en een daklaag. Wat betreft de afwijking op de parkeerplaatsen in de voortuin merkt zij op dat deze afwijking door verwerende partij niet werd aanvaard, zodat de beoogde zes bezoekersparkeerplaatsen in de voortuinstrook werden geschrapt, waardoor er terzake geen schending meer voorligt van de verkavelingsvoorschriften. Zij meent dat ook “het geheel van de afwijkingen beperkt is”. Zij wijst op het oordeel van het college van burgemeester en schepenen “dat elke afwijking van de verkavelingsvoorschriften als een ‘afwijking op zich’ dient te worden beschouwd”. Ter ondersteuning hiervan verwijst zij naar de memorie van toelichting bij artikel 4.1.1, §1 VCRO en naar de rechtspraak daaromtrent van de Raad, op basis waarvan zij vaststelt dat “nergens uit de wettekst, de toelichting van de wet of de rechtspraak blijkt dat er een limiet zou gelden voor het aantal beperkte afwijkingen die kunnen worden aangevraagd en toegekend op grond van art. 4.4.1 VCRO”. Zij merkt op dat het ‘geheel van de afwijkingen’ waarnaar verzoekende partij verwijst feitelijk slechts betrekking heeft op “drie beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften, zijnde de afwijking op de inplanting met betrekking tot blok 1, de regels voor de kroonlijsthoogte en deze voor de dakbasis van een aantal gebouwen”, die bovendien “net werden ingegeven omwille van het respect voor de privacy naar de aanpalende percelen toe”, terwijl “de afwijking op de kroonlijsthoogte op zijn beurt noodzakelijk is om voldoende vrije hoogte op alle bouwlagen te creëren en om te kunnen voldoen aan de normen inzake isolatie”.

Tussenkomende partij betwist tevens het standpunt van verzoekende partij inzake de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing, en stelt in essentie dat deze beslissing door verwerende partij “op afdoende wijze werd gemotiveerd”. Vervolgens bespreekt zij de kritiek van verzoekende partij op enkele motieven. Wat betreft het aangevoerde gebrek aan motivering inzake het aantal bouwlagen verwijst zij naar de overwegingen in de bestreden beslissing op basis waarvan blijkt dat verwerende partij gemotiveerd oordeelt “dat het project niet drie bouwlagen, maar twee bouwlagen en een daklaag omvat”, waarbij zij opmerkt dat er “hieromtrent in hoofde van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar twijfel bestond” en deze ambtenaar “daarmee de uiteindelijke beoordeling overlaat aan de deputatie”. Wat betreft het aangevoerde partijdig dan wel bedrieglijk karakter van de motivering inzake het Kempisch profiel herhaalt zij dat “het begrip ‘kempisch profiel’ in de verkavelingsvoorschriften nergens wordt gedefinieerd of omschreven”, en dat “uit het besluit van de deputatie van 26 februari 2015 blijkt dat dit louter betrekking heeft op de voorschriften inzake de kroonlijsthoogte (max. 6 meter), de bouwdiepten van de bouwlagen en de dakbasis (17 en 9 meter) en de maximale hoogte van de constructie (11,50 meter)”. Zij herhaalt tevens dat de bestreden beslissing “wat betreft de kroonlijsthoogte en de dakbasis op geldige wijze een beperkte afwijking heeft toegestaan”, en dat de gebouwen “met een maximale hoogte van 9,20 meter

ruimschoots onder de toegelaten 11,50 meter hoogte van het 'kempisch profiel' blijven", zodat zij "een uiterst beperkte impact hebben op de in de omgeving algemeen voorkomende bouwhoogte van 11,50 meter" en "verwerende partij terecht oordeelt dat de visuele impact van de daklaag beperkt blijft". Zij verwijst naar enkele overwegingen in de bestreden beslissing en benadrukt dat verwerende partij terecht besloot tot "een visueel beperkte impact vanaf de straat". Zij benadrukt dat het aan verwerende partij staat "om te oordelen of een aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening", en dat de vaststelling "dat verwerende partij haar eigen beleid heeft en daarin door verzoekende partij niet gevolgd wordt geenszins kan leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit". Zij merkt ook nog op dat de overweging in de bestreden beslissing dat "het terras op de dakverdieping op vraag van de aanpalende buur van blok 1 werd afgeschermd" geenszins bedrieglijk is. Zij verwijst in dit kader naar briefwisseling met de zoon van verzoekende partij als aanpalende buur met het oog op aanpassingen aan de bouwplannen, evenals naar de vaststelling dat verzoekende partij in haar administratief beroepschrift expliciet wijst op privacyhinder, waaraan tegemoet is gekomen "door de dakbasis aan de linkerzijde dieper te voorzien". In zoverre verzoekende partij stelt "dat 'er veel middelen bestaan om het terras op de dakverdieping af te schermen (bijvoorbeeld met ondoorzichtig glas) en zo ook de privacy van de burens te respecteren" meent zij dat dit niet aantoonbaar "dat de motivering van de verwerende partij bedrieglijk zou zijn" en dat dit "loutere opportunistiekritiek" betreft, terwijl "verwerende partij alleen maar kan oordelen over de aanvraag zoals deze voorligt". In zoverre verzoekende partij aanvoert dat de motivering voor de diepere dakbasis "enkel betrekking kan hebben op blok 1 en niet kan worden gebruikt als motivering om de dakbasis van blokken 2, 3 en 4 te verlengen" herhaalt zij "dat er van een afwijking op de maximaal toegelaten dakbasis van de blokken 2 en 3 geen sprake is", terwijl "de motivering wat blok 4 betreft wel opgaat, gezien diens bijzondere ligging ten opzichte van de blokken 2 en 3 aan de linkerkant", waarbij "door ook hier de linkerzijde van de dakbasis dieper te voorzien, inkijk naar de achterkant toe van de blokken 2 en 3 wordt beperkt, hetgeen in overeenstemming is met de motivering van het bestreden besluit". In zoverre verzoekende partij verwijst "naar de inkijk naar de toekomstige bewoners van blok 2" merkt zij op dat verzoekende partij "geen belang aantoonbaar in dit middelonderdeel", hoewel "geenszins wordt aangetoond dat er zelfs sprake zou zijn van inkijk", temeer "bij meergezinswoningen noodzakelijkerwijze een hogere tolerantiegraad wordt verwacht jegens de medebewoners dan het geval is bij eengezinswoningen". Tenslotte betwist zij het belang van verzoekende partij bij het middelonderdeel inzake de gebrekkige motivering, gezien zij meent dat verzoekende partij "door het vermeende formele motiveringsgebrek geenszins wordt geschaad".

3.

In haar toelichtende nota bespreekt verzoekende partij de verschillende afwijkingen op de verkavelingsvergunning elk afzonderlijk. Wat betreft de van het verkavelingsplan afwijkende inplanting van blok 1 op 6m van blok 2 betwist zij dat dit een beperkte afwijking betreft op de verkavelingsvoorschriften inzake de inplanting, gezien daarin expliciet wordt bepaald dat "dit maximale inplantingen zijn" en dat "het gebouw binnen deze zone moet ingeplant worden" en er "hiervan niet kan afgeweken worden". Wat betreft de kroonlijsthoogte wijst zij op de vaststelling dat de afwijking betrekking heeft "op een cumulatieve gevelbreedte van bijna 80 meter". Wat betreft het aantal bouwlagen stelt zij dat de verkavelingsvoorschriften slechts twee bouwlagen toelaten, en dat zij "het toevoegen van een extra bouwlaag dan ook niet kan lezen als een beperkte afwijking", gezien "de impact hiervan groot is en heel belangrijk voor wat betreft de woondichtheid van het complex", vermits "zonder deze derde bouwlaag het aantal appartementen aanzienlijk in vermindering zou worden gebracht en het bouwproject beter zou aansluiten op de reeds bestaande gebouwen in de directe omgeving". Zij betwist de stelling van tussenkomende partij "dat de daklaag niet als een volwaardige bouwlaag kan worden beschouwd omdat de footprint van de daklaag maximaal 55% van de onderliggende bouwlaag bedraagt", ter ondersteuning waarvan zij verwijst naar enkele "omschrijvingen van een bouwlaag door andere steden". Wat betreft het Kempisch

profiel herhaalt zij dat de wijzigende verkavelingsvergunning waarvan heden wordt afgeweken daaromtrent expliciet voorwaarden voorzag in functie van de bebouwing in de omgeving. Wat betreft de parkeerplaatsen stelt zij dat *“het bezoekersparkeren in de voortuinen in plaats van de voorziene parkeerplaatsen in de achtertuin van het complex wel degelijk een invloed heeft op haar eigendom naast het complex”*, waarbij zij wijst op een gevaarlijke verkeerssituatie indien er tevens wordt geparkeerd in de Postelarenweg en de Tortelstraat. Wat betreft de afwijkingen met betrekking tot respectievelijk het verbod op *“een derde bouwlaag, geen afwijkingen op de maximale inplanting, geen autostaanplaatsen in de voortuinen en een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter”* meent verzoekende partij dat *“de som van deze 4 afwijkingen doorweegt en aantoon dat het geheel van de afwijkingen niet beperkt is”*. Tenslotte benadrukt zij dat ‘zijzelf’ *“nooit met Luc Vanhoof (voor tussenkomende partij Aalgus), zijn architecten of zijn adviseurs heb gesproken of gevraagd aan hen om het terras op de derde bouwlaag af te schermen door de dakbasis aan de linkerzijde van blok 1 dieper te voorzien dan 9 meter”*.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting volhardt tussenkomende partij in het beperkt karakter van de verleende afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften. Wat betreft de verschuiving van blok 1 naar rechts herhaalt zij dat *“nog steeds de minimumafstand voor de bouwvrije zijtuinstrook wordt gerespecteerd en er geen sprake is van een afwijking op de vloerterreinindex”*, en stelt zij dat *“uit de verkavelingsvoorschriften niet volgt dat er niet afgeweken zou kunnen worden van de afmetingen met betrekking tot de inplanting van de gebouwen uit de aanvraag”*, terwijl *“de toelichting dient te worden gelezen als louter toelichting en dan ook het ‘niet-bindend’ gedeelte betreft van de verkavelingsvoorschriften”* en *“geen grond vormt om een afwijking op de inplanting te verbieden”* *“op basis van artikel 4.4.1 §1 VCRO”*. Wat betreft de kroonlijsthoogte merkt zij nog op *“dat de aangehaalde cumulatieve gevelbreedte van bijna 80 meter zwaar overdreven wordt voorgesteld door de verzoekende partij”*, gezien *“de totale gevelbreedte niet meer bedraagt dan om en bij de 60 meter”*. Wat betreft het aantal bouwlagen merkt zij op dat verzoekende partij ter ondersteuning van haar standpunt dat de derde bouwlaag een volwaardige bouwlaag is en geen daklaag, waarbij niet wordt betwist dat er daaromtrent *in casu* geen definitie voorligt, tevergeefs verwijst *“naar de richtlijnen van de stad Nieuwpoort en Sint-Martens-Latem om tot een definitie te komen”*. Zij stelt dat uit rechtspraak van de Raad volgt *“dat, indien er geen definitie van een bepaald begrip voorhanden is, er moet worden uitgegaan van de spraakgebruikelijke betekenis van het woord”*, en dat *“een bouwlaag dient gezien te worden als ‘bovengrondse lagen tussen maaiveld en zolderverdieping’, zodat “er niet anders dan vastgesteld kan worden dat er sprake is van twee bouwlagen met een daklaag, hetgeen wel wordt toegelaten door de verkavelingsvoorschriften”*, en verwerende partij *“niet onredelijk heeft geoordeeld dat er ter zake inderdaad sprake is van twee bouwlagen met een daklaag”*. Wat betreft de afwijking op de parkeerplaatsen in de voortuin herhaalt zij dat zij *“deze parkeerplaatsen heeft geschraapt, waardoor verzoekende partij geen enkel belang heeft bij het opwerpen van een schending van het aantal parkeerplaatsen”*, waaromtrent *“een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften hangende is”*. Tussenkomende partij volhardt tevens in haar standpunt dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd. Zij benadrukt *“dat verzoekende partij wel degelijk op de hoogte was van de plannen uit de bestreden beslissing”*, ten bewijze waarvan zij *“de nodige getuigenverklaringen kan bijbrengen die aantonen dat verzoekende partij wel degelijk aanwezig was op heel wat vergaderingen”*.

Beoordeling door de Raad

1.

De relevante artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en 4.4.1, §1 VCRO luiden (in de toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”

“§1. 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.”

Eveneens relevant is de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.4.1, §1 VCRO (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430), waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan ...

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.”

Op basis van geciteerde tekstfragmenten diende verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in de beroepschriften, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de geldende voorschriften van de verkavelingsvergunning van 26 februari 2015, en of de gevraagde afwijkingen hiervan (wat betreft de inplanting en het gabarit) kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Het betreffende artikel, op basis waarvan geen afwijkingen kunnen worden toegestaan op essentiële gegevens van de verkaveling, dient in het licht van de mogelijkheid om af te wijken van verordenende stedenbouwkundige voorschriften restrictief te worden geïnterpreteerd.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijkingen met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de

verkavelingsvoorschriften verband houdende 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.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. ...”

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het advies en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het advies niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het advies punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het advies niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de conformiteit van de afwijkingen op de geldende verkavelingsvoorschriften met artikel 4.4.1, §1 VCRO, en oordeelt dat dit (toegelaten) beperkte afwijkingen betreft in de zin van voormeld artikel (en 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. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling *in casu* dat het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste administratieve aanleg is gesteund op gelijkaardige weigeringsmotieven als in het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, werd de (wijzigende) verkavelingsvergunning van 26 februari 2015 door verwerende partij verleend *“overeenkomstig het in rood aangepaste verkavelingsplan, mits de in rood aangepaste voorschriften worden nageleefd”* (artikel 1). Verwerende partij oordeelde daarin met name dat *“de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van voorwaarden”*.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de alsdan toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. ..."

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *"Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is."* (Parl.St., VI. Parl. , 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2).

Gelet op voormelde vaststellingen had verwerende partij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning op 26 februari 2015 geweigerd, indien zij het daarmee beoogde bouwproject niet in overeenstemming kon brengen met de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van voorwaarden (inzake respectievelijk de autostalplaatsen, het gabarit en de bouwvrije zijtuinstroken). In die optiek dienen de betreffende voorwaarden houdende de aanpassing (in rood) van zowel het verkavelingsplan als de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften, die moeten worden samen gelezen (zoals wordt bevestigd in de bestreden beslissing met de overweging dat *"de projecten die kunnen ontstaan afhankelijk zijn van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling"*), in beginsel te worden beschouwd als een essentieel gegeven van de (gewijzigde) verkavelingsvergunning.

4.

Verzoekende partij betwist in hoofdorde het beperkt karakter van de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften inzake het gabarit van de 4 bouwblokken, waaronder de afwijking van de maximale kroonlijsthoogte van 6m en van het profiel van het dakvolume met een maximale dakbasis van 9m.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn advies dat *"de bouwblokken bestaan uit 3 bouwlagen en een kroonlijsthoogte hebben van 6,5m"*. Hij merkte onder verwijzing naar de voorschriften inzake het bouwvolume op dat *"de verkavelingsvoorschriften in rood werden aangepast, in die zin dat de kroonlijsthoogte werd verlaagd van max. 10m naar max. 6m en het max. aantal bouwlagen verlaagd van 3 naar 2"*, waarbij *"het profiel van de bouwblokken diende te worden beperkt tot uiterlijk de afmetingen van het kempisch profiel"*. Hij stelde vast dat *"een dakbasis van 9m enkel mogelijk is bij een daklaag, niet bij een volwaardige derde bouwlaag"*, terwijl *"in ondergeschikte orde, indien geoordeeld wordt dat deze derde bouwlaag wel een daklaag is, de dakbasis van blok 1 gedeeltelijk 11,5m en gedeeltelijk 9,4m bedraagt, van blok 2 12m, van blok 3 11,95m zijde Postelarenweg en 11m Tortelstraat en van blok 4 gedeeltelijk 11,5m en gedeeltelijk 9,4m"*, zodat *"de afwijking van de maximale dakbasis van 9m min. 40cm en max. 2,95m bedraagt"*. Gelet op deze vaststellingen oordeelde hij dat *"de aanvraag niet op een geldige manier afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften"*, (onder meer) gezien *"de plannen en de verkavelingsvoorschriften in de verkavelingsvergunning in rood werden aangepast"* opdat *"de op te richten gebouwen een profiel zouden kunnen krijgen dat zou passen binnen het kempisch profiel, gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 6m en een max. nokhoogte van 11,5m"*, terwijl *"er voor de bouwblokken een profiel wordt gekozen dat hier van afwijkt"*, met name *"3 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,5m"*. Hij overwoog dat *"een dakbasis van 9m enkel*

mogelijk is bij een daklaag” en “een volwaardige derde bouwlaag niet kan worden aangezien als daklaag”, terwijl in zoverre er wordt geoordeeld “dat deze derde bouwlaag wel een daklaag is, er meer dan de voorgestelde 1,2m wordt afgeweken van de max. diepte van de dakbasis omdat deze derde bouwlaag achteruitspringend wordt voorzien”, waarbij “deze afwijking varieert tussen de 40cm en 2,95m” en “geen beperkte afwijking meer te noemen is”. Hoewel hij oordeelde dat “een beperkte afwijking van de max. kroonlijsthoogte zou kunnen worden aanvaard omwille van het bekomen van voldoende vrije hoogte op alle bouwlagen en de huidige isolatienormen, dewelke het moeilijk maken om binnen de 6m te blijven”, besloot hij toch dat “er niet kan worden afgeweken van de voorschriften van de verkaveling” “omdat er geen afwijkingsmogelijkheden zijn betreffende het aantal bouwlagen”.

In de bestreden beslissing stelt verwerende partij in het kader van de motivering van het beperkt karakter van de afwijking van de verkavelingsvoorschriften inzake het gabarit van de bouwblokken, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, eveneens vast dat *“de plannen en de verkavelingsvoorschriften in de verkavelingsvergunning in rood werden aangepast, zodat de in de toekomst op te richten gebouwen een profiel zouden kunnen krijgen dat zou passen binnen het kempisch profiel, gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 6m en een max. nokhoogte van 11,5m”*. Vervolgens oordeelt zij dat het profiel van de beoogde bouwblokken *“hier beperkt van afwijkt”,* gezien *“er 2 volwaardige bouwlagen worden voorzien met een kroonlijsthoogte van 6,5m en een terugspringende daklaag (dakvolume met plat dak) met een diepte variërend tussen de 9,4m en 11,95m”* (waarbij zij in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar derhalve eveneens vaststelt dat *“de afwijking van de maximale dakbasis van 9m min. 40cm en max. 2,95m bedraagt”*). Wat betreft de afwijking van de maximale kroonlijsthoogte met 0,5m oordeelt zij dat deze afwijking *“kan worden aanvaard omwille van het bekomen van voldoende vrije hoogte op alle bouwlagen en de huidige isolatienormen, dewelke het moeilijk maken om binnen de 6m te blijven”*. Wat betreft het dakvolume merkt zij op dat *“de verkavelingsvoorschriften geen dakvorm opleggen, enkel een max. dakhelling van 45°”,* zodat *“platte daken bijgevolg mogelijk zijn”*. Vervolgens oordeelt zij dat *“door de daklaag achteruitspringend te voorzien de dakverdieping aan de voorzijde grotendeels binnen het kempisch profiel valt en de visuele impact van deze laag wordt beperkt”*. Zij oordeelt tevens dat *“op vraag van de aanpalende buur van blok 1 het terras op de dakverdieping afgeschermd werd voorzien door de dakbasis aan de linkerzijde dieper te voorzien dan 9m, namelijk 11,5m (incl. 1,3m achteruitspringing)”*, terwijl *“de bouwdiepte aan de rechterzijde wordt beperkt tot 9,4m”*, waardoor *“de inkijk naar de aanpalende percelen hierdoor wordt beperkt”*. Zij merkt op dat *“de bouwdiepte van de dakbasis van blok 2, 3 en 4 eveneens in deze zin werden voorzien”* en dat *“de beperkte afwijking van de dakbasis kan worden aanvaard”*.

In haar vergunning tot wijziging van de verkaveling van 26 februari 2015 besliste verwerende partij dat *“de aangevraagde voorschriften dienen te worden aangepast met betrekking tot het gabarit”,* vermits *“het maximaal mogelijke gabarit in huidige aanvraag de bestaande bebouwing in de omgeving overmatig overstijgt”*. Gezien zij vaststelde dat *“in de omgeving voornamelijk woongebouwen voorkomen die bestaan uit 1 bouwlaag”,* waarbij *“sporadisch ook 2 bouwlagen voorkomen”,* maar waarbij *“het kempisch profiel (17-13-9) nergens wordt overstegen”,* besliste zij dat het initieel beoogde profiel, met *“bouwdieptes van tussen de 14m en 17m op alle verdiepingen, gecombineerd met een maximale kroonlijsthoogte van 10m”* *“dient te worden beperkt tot uiterlijk de afmetingen van het kempisch profiel, gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 6m”,* waarbij *“de maximale hoogte dient te worden vastgelegd op 11,50m”* (en *“de nulpas duidelijk dient te worden gespecificeerd”*). In dezelfde zin overwoog zij dat *“gezien de beperkte kroonlijsthoogtes die in de omgeving voorkomen (voornamelijk 3m + sporadisch ca. 6m) de voorkeur wordt gegeven aan het beperken van de kroonlijst i.p.v. het verruimen van de onderlinge afstanden”,* en dat *“om inpasbaar te zijn in de omgeving de kroonlijsthoogte eveneens moet worden aangepast aan het kempisch profiel”* en *“wordt beperkt op max. 6m, en de maximale hoogte op 11,50m”*. Zij besliste

tenslotte eveneens dat *“dakuitbouwen worden uitgesloten” “om integratie van het project in zijn omgeving te optimaliseren en overbenutting van dakvolumes te vermijden”,* gezien *“dakuitbouwen vreemd zijn aan de nabije omgeving”*. Uit de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften inzake het bouwvolume blijkt dat het initieel met de verkavelingswijziging beoogde gabarit aanzienlijk wordt gereduceerd, enerzijds door het beperken van de initieel beoogde ‘maximale’ kroonlijsthoogte van 10m tot 6m, met ‘maximum’ 2 bouwlagen in plaats van 3 bouwlagen, en anderzijds door het uitdrukkelijk voorzien van een ‘maximale’ dakbasis van 9 m en een ‘maximale’ nokhoogte van 11,50 m, waarbij dakuitbouwen worden uitgesloten. Gelet op geciteerde overwegingen in de verkavelingsvergunning en de in dit kader opgelegde voorwaarden houdende aanpassing van de verkavelingsvoorschriften, waarbij telkens sprake is van ‘maximale’ afmetingen, betreffen deze voorschriften een essentieel gegeven van de verkaveling, waarvan een afwijking in beginsel niet kan worden beschouwd als beperkt.

Specifiek wat betreft de afwijking van de kroonlijsthoogte van maximum 6m met 0,5m wordt vastgesteld dat verwerende partij de kroonlijsthoogte van 6,5m in de bestreden beslissing louter verantwoordt *“omwille van het bekomen van voldoende vrije hoogte op alle bouwlagen en de huidige isolatienormen, dewelke het moeilijk maken om binnen de 6m te blijven”*. Ongeacht de vraag in hoeverre deze motivering afdoende is om het beperkt karakter van de afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO te verantwoorden, wordt vastgesteld dat daaruit niet blijkt op basis van welke isolatienormen, die nog niet waren gekend op het ogenblik van de (recente) wijziging van de verkavelingsvergunning op 26 februari 2015 (waarbij de kroonlijsthoogte expliciet werd gereduceerd tot maximum 6m), wordt geoordeeld dat de ‘maximale’ kroonlijsthoogte van 6m noodzakelijk (omwille van technische redenen) moet worden verhoogd met 0,5m (ofwel bijna 10%). Bovendien blijkt uit deze motivering evenmin waarom verwerende partij oordeelt dat dit redelijkerwijze een met artikel 4.4.1, §1 VCRO conforme (beperkte) afwijking betreft, die geen afbreuk doet aan de algemene strekking van de verkaveling, gelet op de vaststelling hierboven dat het verkavelingsvoorschrift inzake de ‘maximale’ kroonlijsthoogte (in het licht van de overwegingen daaromtrent in de vergunning tot wijziging van de verkaveling van 26 februari 2015 en de in dit kader opgelegde voorwaarde) een essentieel gegeven uitmaakt van de verkaveling. Voormeld oordeel geldt des te meer in het licht van het ongunstig advies daaromtrent van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die (op basis van pertinente overwegingen) oordeelde dat *“het verhogen van de kroonlijst niet beperkt blijft tot enkele architecturale accenten, waardoor het geheel zich ruimtelijk op een andere manier inpast in de omgeving dan vooropgesteld in de verkaveling”,* zodat *“het moeilijk te onderbouwen is dat het verhogen van de kroonlijst op het volledige ontwerp als beperkte afwijking kan worden gezien, aangezien in de verkavelingsvoorschriften duidelijk werd gesteld dat de kroonlijsthoogte moest beperkt worden tot 6m”*.

Specifiek wat betreft de afwijking van het profiel van het dakvolume met een maximale dakbasis van 9m, waarbij wordt voorzien in een derde ‘laag’ met een plat dak en een dakbasis van minimum 9,4m en maximum 11,95m, wordt vastgesteld dat verwerende partij deze afwijkingen vooreerst verantwoordt op basis van de overweging dat *“door de daklaag achteruitspringend te voorzien de dakverdieping aan de voorzijde grotendeels binnen het kempisch profiel valt en de visuele impact van deze laag wordt beperkt”*. Hoewel de gebeurlijke beperking van de visuele impact van de dakverdieping een verklaring kan bieden voor de afwijking van de verkavelingsvoorschriften inzake het dakvolume, heeft dit beoogde doel in beginsel geen uitstaans met het al dan niet beperkt karakter van de afwijking, en vormt dit geen pertinent motief om de betreffende afwijking op de verkavelingsvoorschriften op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO te verantwoorden. Bovendien blijkt uit de vaststelling van verwerende partij dat *“de dakverdieping aan de voorzijde grotendeels binnen het kempisch profiel valt”* niet op basis waarvan zij oordeelt dat er hierdoor sprake is van een beperkte afwijking van de verkavelingsvergunning, waarin het merendeel van de opgelegde

voorwaarden nochtans specifiek kaderen in functie van het streven naar *“uiterlijk de afmetingen van het kempisch profiel (17-13-9), gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 6m”*, zoals hierboven werd vastgesteld en ook in de bestreden beslissing expliciet wordt gesteld. Uit deze beslissing blijkt niet op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de aanvraag ‘grotendeels’ conform is met het kempisch profiel, zoals dit werd beoogd in de verkavelingsvergunning. Daaruit blijkt evenmin in welke zin de afwijkingen op de maximale dakbasis kaderen in het streven naar het kempisch profiel conform de verkavelingsvergunning. Ook de vaststelling in de bestreden beslissing dat de afwijkingen op de dakbasis tot gevolg hebben dat *“de inkijk naar de aanpalende percelen wordt beperkt”*, en dat hiermee wat betreft bouwblok 1 tegemoet wordt gekomen aan de vraag van verzoekende partij om *“het terras op de dakverdieping afgeschermd (te) voorzien door de dakbasis aan de linkerzijde dieper te voorzien dan 9m, namelijk 11,5m (incl. 1,3m achteruitspringing)”*, is in beginsel niet relevant om het beperkt karakter van deze afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO te motiveren, en kan opnieuw enkel een verklaring bieden voor de afwijking van de verkavelingsvoorschriften inzake het dakvolume. In die optiek is de discussie tussen partijen in hoeverre de betreffende afwijking op de dakbasis van bouwblok 1 is ingegeven door de vraag daartoe van verzoekende partij niet relevant, gezien het al dan niet beperkt karakter van een afwijking *in se* wordt beoordeeld op basis van de discrepantie tussen de aanvraag en het verkavelingsvoorschrift, zodat de gebeurlijke tegemoetkoming met de afwijking aan bewaren van omwonenden hieraan in beginsel vreemd is. De kritiek van tussenkomende partij inzake de berekening van (de afwijking van) de dakbasis van de verschillende bouwblokken doet geen afbreuk aan voormeld oordeel, gezien dit oordeel is gesteund op de motieven van de bestreden beslissing, waarin verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, expliciet stelt dat de betreffende afwijkingen op de dakbasis variëren tussen een overschrijding van 0,40m en 2,95m, waaruit blijkt dat zij de berekeningswijze van de dakbasis van tussenkomende partij niet volgt.

5.

Verzoekende partij betwist ook het beperkt karakter van de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de inplanting van bouwblok 1, dat in het licht van de te bewaren minimumafstand van 5m tot de zijdelingse linker perceelgrens wordt ingeplant buiten de bouwzone zoals getekend op het verkavelingsplan, op een afstand van 6m van bouwblok 2 in plaats van 7m.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn advies dat *“de bouwzone van blok 1 in rood werd aangepast op de plannen”*, waarbij *“doordat de min. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5m dient te bedragen, de bouwzone van blok 1 versmalt van 13m naar 12m”*, terwijl de aanvraag *“echter voorziet in een bouwbreedte van 13m voor blok 1 op 5m afstand van de zijdelingse perceelsgrens”*, waardoor *“de afstand tussen blok 1 en 2 verkleint naar 6m i.p.v. de ingetekende 7m op het plan”*. Hij stelde onder verwijzing naar de voorschriften inzake de bestemming van het niet bebouwd gedeelte vast dat *“door het opschuiven van blok 1 een gedeelte van het gebouw in het niet-bebouwd gedeelte van het perceel komt te liggen”*. Gelet op deze vaststelling oordeelde hij dat *“de aanvraag niet op een geldige manier afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften”*, (onder meer) gezien *“blok 1 1m wordt opgeschoven richting blok 2 waardoor het gedeeltelijk in de onbebouwde zone komt te liggen”*, terwijl *“er geen afwijkingsmogelijkheden zijn betreffende de bestemming”*.

In de bestreden beslissing wordt het beperkt karakter van *“de aanpassing aan de inplanting van blok 1”*, waarbij *“door te voorzien in een bouwbreedte van 13m de afstand tussen blok 1 van de voorgeschreven 7m naar 6m verkleint”*, gemotiveerd *“omwille van het aanhouden van de minimale afstand van 5m uit de perceelsgrens en het feit dat de afstand tussen blok 2 en 3, conform de verkavelingsvoorschriften, eveneens +/- 6m bedraagt”*.

In haar vergunning tot wijziging van de verkaveling van 26 februari 2015 besliste verwerende partij dat *“de bouwvrije zijtuinstroken moeten worden uitgebreid”* *“om de integratie in de omgeving te optimaliseren”*. Uit het aangepaste verkavelingsplan blijkt dat de vergroting van de initieel beoogde afstand tussen bouwblok 1 en de zijdelingse linker perceelsgrens van 4,02m tot 5m wordt gerealiseerd door het beperken van de initieel beoogde bouwbreedte van blok 1 van 13m tot 12m (middels het tekenen van een rode lijn in de bouwzone van blok 1). De daarmee gerelateerde aangepaste stedenbouwkundige voorschriften inzake de inplanting voorzien de zijgevel (van de hoofdgebouwen) *“op min. 5m van de zijdelingse perceelsgrens langsheen de Tortelstraat en ... de Postelarenweg en verder zoals aangeduid op het verkavelingsplan”*, in plaats van op minimum 3m zoals initieel beoogd. Uit de (noodzakelijke) samenlezing van het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften blijkt dan ook dat er tussen bouwblok 1 en bouwblok 2 in beginsel een afstand dient te worden bewaard van 7m, zodat een deel van bouwblok 1 (van 1m breedte) wordt voorzien buiten de bouwzone *“zoals aangeduid op het verkavelingsplan”*. Gelet op de toelichting bij de verkavelingsvoorschriften inzake de inplanting dat *“dit maximale inplantingen zijn”*, dat *“het gebouw binnen deze zone moet ingeplant worden”* en dat *“hiervan niet kan afgeweken worden”*, evenals de in dit kader opgelegde voorwaarde, betreffen deze voorschriften een essentieel gegeven van de verkaveling, waarvan een afwijking (van 1m) redelijkerwijze (en mede in het licht van de parlementaire voorbereiding van artikel 4.4.1, §1 VCRO) in beginsel niet kan worden beschouwd als beperkt. In die optiek is de discussie tussen partijen in hoeverre er sprake is van een niet-toegelaten afwijking op de bestemming van het niet bebouwd gedeelte dan wel een (principeel) toegelaten afwijking op de afmetingen en de inplanting van de constructie zonder belang. De door verwerende partij in de verkavelingsvergunning beoogde (en op het verkavelingsplan vermelde) afstand van 7m tussen bouwblok 1 en bouwblok 2 blijkt tevens uit de overwegingen in haar beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 26 februari 2015. Zo wordt in functie van *“het verbod om autostaanplaatsen te voorzien in de voortuinzone”* vastgesteld dat *“de achtertuinstrook immers ruim genoeg is”* en dat *“ontsluiting van parkeerzones dient te gebeuren binnen en/of tussen de 2 meest linkse blokken, gelegen aan de Poselarenweg”*. Ook wordt wat betreft het terugbrengen van de initieel beoogde kroonlijsthoogte van 10m tot 6m geoordeeld dat *“de onderlinge afstanden tussen de woonblokken variëren tussen de 6,05m en de 7m”* en *“te beperkt zijn om kroonlijsthoogtes tot 10m toe te laten”*, en dat *“gezien de beperkte kroonlijsthoogtes die in de omgeving voorkomen (voornamelijk 3m + sporadisch ca. 6m) de voorkeur wordt gegeven aan het beperken van de kroonlijst i.p.v. het verruimen van de onderlinge afstanden”*.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen, blijkt uit de bestreden beslissing niet afdoende op basis waarvan verwerende partij, mede in het licht van de ongunstige adviezen van de provinciale en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, oordeelt dat de verschillende afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften, in het bijzonder wat betreft het gabarit van de bouwblokken en de inplanting van bouwblok 1, zowel op zichzelf als samen genomen, redelijkerwijze kunnen worden beschouwd als beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, die geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de verkaveling en voor vergunning in aanmerking komen,

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, waaronder het rolrecht, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Tussenkomen de partij vordert om de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van (het basisbedrag van) 700 euro, ten laste te leggen van verzoekende partij. Wat betreft het door tussenkomen de partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij, gezien tussenkomen de partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomen st van een tussenkomen de partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomen de partij dient de kosten van haar tussenkomen st dan ook zelf te dragen. Tussenkomen de partij vordert tevens tevergeefs een rechtsplegingsvergoeding. Ongeacht de vaststelling dat er in het licht van de inwerkingtreding van artikel 21, §7 DBRC-decreet op 24 april 2017 slechts vanaf deze datum een rechtsplegingsvergoeding kan worden toegekend, en voorliggend vernietigingsberoep voor deze datum op 16 maart 2017 werd ingesteld, bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomen de partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van tussenkomen de partij inzake de kosten wordt verworpen

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba AALGUS is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 22 december 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van 4 appartementsblokken met 22 appartementen op de percelen gelegen te 2400 Mol, Postelarenweg zn- Tortelstraat 56, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie c, nrs. 599A en 599B, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer verzoekende partij, en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 175 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 februari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE