

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0887
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0420-A

Verzoekende partij	de bvba EDW INVEST vertegenwoordigd door advocaat Wim DE LANGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Gentse Steenweg 36
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 december 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 18 augustus 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen bestaande woning en bouwen meergezinswoning met 3 wooneenheden en 3 garages op de percelen gelegen te 9290 Berlare, Molenhoek 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 456G02 en 456G02m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 19 mei 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen bestaande woning en bouwen meergezinswoning met 3 wooneenheden en 3 garages”* op de percelen gelegen te 9290 Berlare, Molenhoek 13.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Brandweerzone Oost- Hulpverleningszone Oost adviseert op 20 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Op eensluidend advies van 16 augustus 2017 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare op 18 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

De bouwplaats betreft een hoekperceel dat gelegen is langsheen twee gemeentewegen Molenhoek en Bollewerkstraat. Het perceel is bebouwd met een halfopen ééngezinswoning dat is opgebouwd uit één bouwlaag en wordt afgewerkt met een zadeldak. In de omgeving bevinden zich ééngezinswoningen in een verscheidenheid aan bouwprofielen en typologieën. De percelen zijn gelegen binnen het centrumgebied van Berlare. De percelen kennen volgens de kadastrale fiche een gezamenlijke grondoppervlakte van 243 m².

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning in de plaats. De nieuwbouw zal een hoekgebouw betreffen die in gesloten bouworde wordt opgericht. De meergezinswoning telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van +/- 6m. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping meet +/-8,60m. Op het gelijkvloers wordt één woonentiteit en 3 garages voorzien. Op de bovenverdieping worden 2 woonentiteiten ingericht. Het gebouw wordt langsheen de buitenzijde afgewerkt met glad lichtgrijze betonnen kaderelementen en donkerkleurige aluminium plaatmateriaal.

De aanvraag is gelegen binnen een omgeving waarin zich vooral kleinschalige eengezinswoningen bevinden. Het bouwen van een meergezinswoning binnen deze locatie is dus vreemd aan de omgeving en zal een precedent betekenen. Niettegenstaande het profiel van de nieuwbouw beperkt gehouden werd, kan er gesteld worden dat door het voorzien van 3 woonentiteiten op dit beperkte stuk grond (243m²) een overbelasting zal betekenen naar de omgeving toe. Bijkomend wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voorzien dat meergezinswoningen zoveel mogelijk dienen geclusterd te worden langsheen de grotere invalswegen die het centrumgebied doorsnijden. De eengezinswoningen langsheen de smallere gemeentewegen binnen het centrumgebied dienen behouden te blijven. Dit vormt namelijk de eigenheid van het kerngebied. De aanvraag heeft een negatieve invloed op de goede ruimtelijke ordening en kan, gelet op bovenstaande motivering, niet als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.

“ ...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 21 september 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en het oprichten van een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. Zowel rechts als links wordt aangebouwd tegen de bestaande wachtgevels van de aanpalende eengezinswoningen.

De nieuwbouw wordt opgetrokken onder een gabariet van 2 bouwlagen onder plat dak. De bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping blijft beperkt tot maximaal 9m.

De bouwplaats is gelegen binnen het centrum van Berlare. Hoewel de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van landelijke, kleinschalige eengezinswoningen, kan een meergezinswoning op die locatie principieel worden aanvaard, gezien deze passend zijn binnen een verdichtingsbeleid. Temeer daar het terrein gelegen is in volwaardig woongebied volgens het gewestplan.

Terecht merkt appellant in zijn beroepschrift op dat er in de Molenhoek, op ca. 60m van de bouwplaats, reeds een meergezinswoning met 3 woonentiteiten aanwezig is, zodat er geen sprake kan zijn van een precedent dat wordt geschapen door het vergunnen van voorliggende aanvraag, zoals het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing stelt.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient evenwel te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het project dient te gebeuren op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

Wat gabariet betreft, dient vastgesteld dat het voorliggende ontwerp zich integreert binnen het straatbeeld, dat gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan bebouwing, bestaande uit één tot twee bouwlagen onder zadeldak. Het ontwerp is twee bouwlagen hoog onder plat dak, zodat het naar volumewerking in overeenstemming is met de omliggende bebouwing. Het betreft een bescheiden project, zonder geveluitbouwen. In de onmiddellijke omgeving komen verschillende woningen voor met grotere kroonlijsthoogte

én bovendien afgewerkt met een zadeldak, al dan niet met dakuitbouw, woningen die veel zwaarder ogen dan het beoogde project.

Hoewel er in de onmiddellijke omgeving geen woningen met plat dak voorkomen, past het ontwerp zich in in de omgeving waar elke eenheid van bouwtypologie ontbreekt. De buurt wordt immers gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwvormen, kroonlijsthoogtes, inplanting. Bovendien is het garageblok op het rechtsaanpalend perceel ook afgedekt met een plat dak.

Op het rechtsaanpalende perceel bevindt zich een woning met kroonlijsthoogte 6,52m en zadeldak met nokhoogte 10,44m. Aangebouwd tot op de scheiding met onderhavig terrein komt een garage voor, 2,95m hoog onder plat dak. Ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens is een bijgebouw gelegen met een lessenaarsdak, hoogte op de scheiding bedraagt 3,66m. Dit bijgebouw is ingeplant op ca. 6,80m van de weg.

Door het voorzien van terrassen op de verdieping, op beide hoeken aan de voorzijde, wordt een harmonische aansluiting op beide aanpalende wachtgevels bekomen. Door gebruik te maken van een plat dak, wordt de impact van het bouwvolume op de omgeving beperkt gehouden. Het ontwerp komt geenszins dominant over in het straatbeeld. Door het openmaken van de hoek op het gelijkvloers, wordt een minder lange aaneensluitende gevel bekomen hetgeen visueel het beeld van twee bouwvolumes geeft, één langs de Molenhoek en één langs de Bollewerkstraat.

Er worden voldoende maatregelen voorzien om mogelijke hinder naar de aanpalenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Zo zijn er geen geveluitbouwen aanwezig, bevinden de terrassen zich aan de straatkant, en zorgt het gebruik van een plat dak voor minder schaduwwerking tov de burens.

De appartementen hebben voldoende woonkwaliteit, beschikken allen over een buitenruimte, het gelijkvloerse appartement heeft bovendien naast een terras een eigen tuin. Er zijn 3 inpandige garages voorzien in het project, zodat elk appartement over een private parkeerplaats beschikt. De parkeerbehoefte wordt dus op eigen terrein opgevangen, zodat de parkeerdruk op openbaar domein niet noemenswaardig zal toenemen.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleving van het advies van de brandweer.

...

Na de hoorzitting van 21 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 december 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling

van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en het oprichten van een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. Zowel rechts als links wordt aangebouwd tegen de bestaande wachtgevels van de aanpalende eengezinswoningen.

De nieuwbouw wordt opgetrokken onder een gabariet van 2 bouwlagen onder plat dak. De bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping blijft beperkt tot maximaal 9 m.

De bouwplaats is gelegen binnen het centrum van Berlare. Hoewel de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van landelijke, kleinschalige eengezinswoningen, kan een meergezinswoning op die locatie principieel worden aanvaard, gezien deze passend zijn binnen een verdichtingsbeleid. Temeer daar het terrein gelegen is in volwaardig woongebied volgens het gewestplan.

Terecht merkt appellant in zijn beroepschrift op dat er in de Molenhoek, op ca. 60m van de bouwplaats, reeds een meergezinswoning met 3 woonentiteiten aanwezig is, zodat er geen sprake kan zijn van een precedent dat wordt geschapen door het vergunnen van voorliggende aanvraag, zoals het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing stelt.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient evenwel te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het project dient te gebeuren op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

Het voorliggende ontwerp integreert zich qua inplanting onvoldoende in deze omgeving. Een nieuw ontwerp dat afgestemd is met de rechter buur en de rest van het straatbeeld kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

Appellant is er met voorliggend ontwerp niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 18 augustus 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Berlare houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door EDW Invest bvba, wordt verworpen. Stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst erop dat het beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk beperkt blijft tot de onmiddellijke omgeving aangezien sommige aandachtspunten eerder een beoordeling vergen vanuit de ruimere omgeving. In het voorliggend geval kenmerkt de omgeving zich door verschillende huizen van diverse omvang en stijlen. Het ontwerp van de aanvraag, dat in het bijzonder rekening houdt met de verschillen qua gabarit van de linker- en rechterbuur, heeft net een evenwicht willen creëren op de straathoek waar nu een vrij bruuske overgang tussen de woningen in de Molenhoek en de Bollenwerkstraat is. Het project werd kleinschalig opgevat, en ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat er een harmonieuze aansluiting met een beperkte impact op de omgeving wordt gecreëerd.

Het is volgens de verzoekende partij onbegrijpelijk dat de verwerende partij zonder enige motivering en zonder weerlegging van de duidelijke conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in één zin oordeelt dat het project zich qua inplanting onvoldoende integreert in de omgeving. De beoordeling van de verwerende partij valt volgens de verzoekende partij niet redelijk te verantwoorden.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet om welke redenen en op basis van welke elementen de visie van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet werden bijgetreden. De motivering van de bestreden beslissing beperkt zich tot vaagheden en algemeenheden zonder de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen of concreet aan te geven wat er dan wel onder een “*kwalitatieve inpassing*” moet worden verstaan.

De verzoekende partij benadrukt dat er behalve het gewestplan geen dwingende stedenbouwkundige bepalingen van toepassing zijn, dat de omgeving sowieso gekenmerkt wordt door een allegaartje van bouwstijlen en bouwvolumes. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft een duidelijk gemotiveerd gunstig advies verleend. In het licht van die omstandigheden had men van een redelijk en zorgvuldig bestuur mogen verwachten dat het zijn beslissing duidelijk uiteenzet en motiveert.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij op grond van in rechte en in feite aanvaardbare motieven heeft kunnen oordelen dat de aanvraag zich niet inpast in de omgeving aangezien het nieuw ontwerp afgestemd moet zijn op de rechterbuur en de rest van het straatbeeld. De beoordeling is gebeurd aan de hand van concrete gegevens uit het dossier zodat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd en niet kennelijk onredelijk is.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij zich de vraag wat de verwerende partij bedoelt met *“een ontwerp dat is afgestemd op de rechterbuur”*. Zij meent dat de bestreden beslissing op dit punt geen enkele verduidelijking biedt en geen weerlegging vormt van de visie van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij merkt op dat de verwerende partij, in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare, geen fundamentele bezwaren heeft tegen het feit dat er een meergezinswoning wordt opgericht, en dan ook des te zorgvuldiger en concreter moet motiveren waarom de woning niet kwalitatief inpasbaar wordt geacht.

Beoordeling door de Raad

1.

Het voorliggend project beoogt, na sloop van de bestaande bebouwing, de realisatie van een meergezinswoning in woongebied. De planologische bestemmingsconformiteit wordt niet in vraag gesteld. De discussie tussen partijen beperkt zich tot de verenigbaarheid van het voorliggend project met de goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4, en waarbij het vergunningverlenend bestuursorgaan rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Zoals blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO is een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht om alle daarin vermelde aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de *in casu* relevante aandachtspunten en criteria werden betrokken in de beoordeling.

2.

Het geschilpunt tussen partijen beperkt zich tot de vraag of het project verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Hiermee wordt zowel de relevante onmiddellijke als ruimere omgeving bedoeld. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing stelt zich geen probleem met betrekking tot de inpasbaarheid van een meergezinswoning in de ruimere omgeving. De verwerende partij stelt vast dat de bouwplaats zich bevindt binnen het centrum van Berlare en dat een meergezinswoning op die locatie kan aanvaard worden, te meer daar er reeds een bestaande meergezinswoning aanwezig is op 60 meter van de bouwplaats. Geen van de partijen betwisten vermelde vaststelling.

3.

Partijen zijn het oneens over de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn gunstig verslag van 19 oktober 2017 dat het bescheiden ontwerp zich inpast in de omgeving en harmonisch aansluit bij de beide aanpalende wachtgevels. Bovendien worden er voldoende maatregelen genomen om mogelijke hinder te beperken en bieden de appartementen voldoende woonkwaliteit. Specifiek met betrekking tot de aansluiting bij de aanpalende woningen en het straatbeeld stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Hoewel er in de onmiddellijke omgeving geen woningen met plat dak voorkomen, past het ontwerp zich in in de omgeving waar elke eenheid van bouwtypologie ontbreekt. De buurt wordt immers gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwvormen, kroonlijsthoogtes, inplanting. Bovendien is het garageblok op het rechtsaanpalend perceel ook afgedekt met een plat dak.

Op het rechtsaanpalende perceel bevindt zich een woning met kroonlijsthoogte 6,52m en zadeldak met nokhoogte 10,44m. Aangebouwd tot op de scheiding met onderhavig terrein komt een garage voor, 2,95m hoog onder plat dak. Ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens is een bijgebouw gelegen met een lessenaarsdak, hoogte op de scheiding bedraagt 3,66m. Dit bijgebouw is ingeplant op ca. 6,80m van de weg.

Door het voorzien van terrassen op de verdieping, op beide hoeken aan de voorzijde, wordt een harmonische aansluiting op beide aanpalende wachtgevels bekomen. Door gebruik te maken van een plat dak, wordt de impact van het bouwvolume op de omgeving beperkt gehouden. Het ontwerp komt geenszins dominant over in het straatbeeld. Door het openmaken van de hoek op het gelijkvloers, wordt een minder lange aaneensluitende gevel bekomen hetgeen visueel het beeld van twee bouwvolumes geeft, één langs de Molenhoek en één langs de Bollewerkstraat.

...”

De verwerende partij motiveert haar afwijking van dit gunstig verslag als volgt:

“ ...

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaande weefsel dient evenwel te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het project dient te gebeuren op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

Het voorliggende ontwerp integreert zich qua inplanting onvoldoende in deze omgeving. Een nieuw ontwerp dat afgestemd is met de rechter buur en de rest van het straatbeeld kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

Appellant is er met voorliggend ontwerp niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving.

...”

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet bindend voor de verwerende partij. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel wel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Uit de vage motivering van de bestreden beslissing, die grotendeels bestaat uit stijlformules, kan niet worden afgeleid waarom de verwerende partij afwijkt van de nochtans zeer gedetailleerde en zorgvuldige beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die concludeerde dat het ontwerp harmonieus aansluit op de beide aanpalende gebouwen en geenszins dominant overkomt in het straatbeeld.

Zoals de verzoekende partij terecht stelt kan zij aan de hand van de bestreden beslissing niet begrijpen waarom de verwerende partij van oordeel is dat het voorliggende ontwerp onvoldoende

zou zijn afgestemd op de rechterbuur en de rest van het straatbeeld. De bestreden beslissing is dan ook niet zorgvuldig noch afdoende gemotiveerd.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 december 2017, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het slopen bestaande woning en bouwen meergezinswoning met 3 wooneenheden en 3 garages op de percelen gelegen te 9290 Berlare, Molenhoek 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 456G02 en 456G02m.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH