

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0254
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0069/A

Verzoekende partij	mevrouw Ilse DOSSCHE wonende te 9820 Bottelare, Koningin Astridlaan 19
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 9 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 2 mei 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9820 Bottelare (Merelbeke), Koningin Astridlaan 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 387G, L, M en N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 mei 2017.

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

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

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 21 december 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning” op de percelen gelegen te 9820 Bottelare (Merelbeke), Koningin Astridlaan 17.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 februari 2013 tot en met 6 maart 2013, dient onder andere de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 11 april 2013 ongunstig :

“ ...

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning, waarbij 1) de terrassen op de eerste verdieping voorzien worden tot op 4,80m achter de achtergevel en ingeplant worden tot tegen de perceelsgrens én 2) de dakkapellen in de voorgevel in hoogte niet beperkt zijn tot de helft van de dakhoogte.

De stedenbouwkundige voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepalen terzake dat de uitsprong van de terrassen uit de achtergevel beperkt is tot maximum 2m uit de achtergevel en dat ze dienen voorzien te worden op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Voorts bepaalt voormelde verordening dat de hoogte van de dakkapellen beperkt is tot maximum de helft van de dakhoogte.

In toepassing van artikel 4.4.1. van het VCRO kunnen in een vergunning, na 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.

Het voorzien van 1) de terrassen op de eerste verdieping tot op 4,80m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tot op de perceelsgrens in plaats van tot op maximum 2m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimum 2m van de perceelsgrens ; en 2) de dakkapellen in de voorgevel in hoogte niet beperkt zijn tot de helft van de dakhoogte in plaats van beperkt tot de helft van de dakhoogte, zijn beperkte afwijkingen die betrekking hebben op de afmetingen en de inplanting van constructies.

De voormelde afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verordening gezien volgens de voormelde stedenbouwkundige verordening het plaatsen van dakkapellen én het creëren van terrassen niet strikt verboden is, maar – onder bepaalde voorwaarden – toegelaten kan worden. Evenwel wordt de algemene strekking van de voormelde verordening niet langer geëerbiedigd gezien het strikt reglementeren van de afmetingen van dakkapellen en terrassen tot doel had om de invloed van deze constructies op de privacy op de aanpalende percelen aan banden te leggen en het voorzien van ruimere dakkapellen en terrassen op verdieping net wel de privacy op de aanpalende percelen negatief beïnvloedt.

Bijgevolg brengt het toestaan van voormelde afwijkingen op de stedenbouwkundige verordening de goede plaatselijke aanleg in het gedrang.

...

Evaluatie bezwaren

De ingediende bezwaarschriften hebben betrekking op: 1) de vaststelling dat het voorgestelde bouwproject – samen met de reeds bestaande vergunde meergezinswoningen in het centrum van Bottelare – zorgen voor een steeds voortschrijdende verstedelijking ; 2) het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht door het voorzien van 11 bijkomende woonentiteiten ; 3) de strijdigheid met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (onder meer openhouden kouterrandwegen, tegengaan verdere verlinting, aandacht voor landschappelijke transparantie door lage dichtheden en open verkavelingsvormen) ; 4) de aanwezige verkeers- en parkeerdruk in de Koningin Astridlaan ; en 5) de nadelige gevolgen op de privacy op de omliggende percelen.

Het college van burgemeester en schepenen beschouwt deze bezwaarschriften als gegrond om de volgende redenen:

De bouwplaats is gelegen in de lintbebouwing langsheen de Kon. Astridlaan binnen de eigenlijke dorpskom van de deelgemeente Bottelare. De onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door het voorkomen van een verweving van één- en kleinschalige meergezinswoningen, al dan niet gekoppeld aan een kleinhandelsfunctie. De site zelf was oorspronkelijk bebouwd met het café en de feestzaal “Rembrandt”, waarvoor het college de onder rubriek “Historiek” vermelde stedenbouwkundige vergunning afleverde. Op het rechtsaanpalende – momenteel braakliggende perceel – is door het college van burgemeester en schepenen in zitting op datum van 19 mei 2006 een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning onder het basisprofiel van de toendertijd op de betrokken site aanwezige café. Deze vergunning werd in beroep bevestigd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en onder meer uitgebreid tot een gelijkvloerse bouwdiepte van 29m (in plaats van de oorspronkelijk vergunde 20m).

De geplande werken hebben tot doel om op de door sloping van de voormelde gebouwen vrijgekomen gronden een meergezinswoning op te richten, bevattende 11 woonentiteiten. Het ontwerp voorziet - conform de bepalingen van voormelde stedenbouwkundige verordening – in een ondergrondse parkeergarage met stallingscapaciteit voor 22 wagens (17 bewonersparkeerplaatsen en 5 extra bezoekersparkeerplaatsen) en 22 fietsen, 11 afzonderlijke bergruimtes en 2 gemeenschappelijke bergruimtes, alsook de voor het gebouw noodzakelijke elektriciteitscabine. Het ontworpen gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van overwegend 17m en een bouwdiepte op verdieping van overwegend 11m ; een kroonlijsthoogte van 6m en een nokhoogte van het (afgeplatte) zadeldak van 10,30m. In het dakvolume worden enkel de bad- en slaapkamers van de onderliggende woonunits ondergebracht en worden bijgevolg geen volwaardige woonentiteiten voorzien. Aldus conformeert het ontwerp zich naar de terzake geldende bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarbij het standaardprofiel van de bebouwing wordt vastgelegd op twee bouwlagen onder zadeldak en waarbij in het dakvolume geen volwaardige woonentiteiten zijn toegelaten. Nog conform de voormelde verordening beschikt ieder gelijkvloers appartement over een tuinruimte van minimaal 25m² en beschikken de woonentiteiten op verdieping over een terras van minimum 10% van de vloeroppervlakte van de woonentiteit. Er dient evenwel vastgesteld dat de terrasgedeeltes op verdieping aan de achtergevel van het gebouw ruimer bemeten zijn dan terzake in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorzien én dat de inkijk ervan in de tuinzones van de links en rechts achter de bouwplaats gelegen woningen aanzienlijk is. Daarenboven bevat het ontwerp - zoals beschreven onder de rubriek “afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” – een aantal beperkte dakkapellen en één grote dakkapel (als gevelaccent) in de voorgevel van het gebouw die evenmin voldoen aan de terzake geldende stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgelegd in de van toepassing zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Aldus kan worden besloten dat - gezien de bouwplaats gelegen is in een zuiver woongebied volgens het geldende gewestplan (geen woongebied met landelijk karakter) en zich situeert binnen het dichte bebouwingsweefsel in de eigenlijke dorpskern van Bottelare; het

voorgestelde bebouwingsprofiel afgestemd is op de bebouwing in de ruime omgeving van de bouwplaats én een profiel vertoont dat vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de weg geldende BPA nr. 13 "Schoolstraat - Kon. Astridlaan - het ontworpen volume zich weliswaar inpast in zijn onmiddellijke omgeving, maar dat de strijdigheid van het ontwerp met de in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vastgelegde voorwaarden inzake afmetingen van dakkapellen terrassen op verdieping, de privacy op de aanpalende percelen in dergelijke mate in het gedrang brengt dat het voorliggende ontwerp de draagkracht van zijn omgeving overschrijdt.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 24 april 2013 aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager op grond van de motivering zoals weergegeven in haar advies.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 31 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

2.4 De juridische aspecten

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

Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming zijn met de in de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte), ook voor wat het gevelaccent wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.

Het is onduidelijk op welke manier voldaan wordt aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de wooneenheid links vooraan : op de plannen is niet aangeduid waar deze zijn private buitenruimte zal krijgen. Vermoedelijk zal hiervoor de voortuinstrook aangewend worden, doch de plannen vermelden dit niet uitdrukkelijk, nog los van de vraag op deze 5 m brede strook een kwalitatieve buitenruimte kan vormen.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze aanvraag niet voor advies voorgelegd werd aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, hoewel de oppervlakte van dit in woongebied gelegen project meer bedraagt dan 500 m².

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bpa, rup of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 woongelegenheden in de rand van de kern van Bottelare.

De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.

Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

Onderhavig terrein werd recent ontdaan van een belangrijk deel van de bestaande bebouwing, waardoor het een kwalitatieve nieuwbouw kan opnemen. Het is evenwel onduidelijk welk gebruik men voor de niet gesloopte gebouwen achteraan het perceel nog voor ogen heeft. Deze gebouwen bepalen mee het ruimtelijk functioneren van deze site. Het zou de kwaliteit van het geheel ten goede komen wanneer het achterste terreindeel ten volle in functie zou staan van de aan de straat voorziene en aanwezige bebouwing, eerder van nog een bijkomende functie op dat terreindeel te willen vestigen dan wel bestendigen.

Gelet op de voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning kan de hier voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze aanvaard worden, op die manier ontstaat een dialoog met het links gelegen gebouw.

Deze bouwwijze samen met de manier waarop de voorgevel vormgegeven wordt -de 3 aparte inkomgehelen, het gevelaccent en de inrijpoort voorkomen een monoliet karakter van het geheel, en de gekozen parkeeroplossing zorgen ervoor dat het geheel zich goed kan inpassen in deze omgeving.

De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van deze omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.

De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een groter diepte te geven, meerbepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m voor het rechter deel komt de inpasbaarheid van het gevraagde binnen deze omgeving niet ten goede. Mocht het hier gaan

om een hoekperceel dan zou een dergelijke bouwwijze te verantwoorden zijn. Dit is hier evenwel niet het geval : uit de voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze, die voortvloeit uit de specifieke ruimtelijke configuratie, kunnen geen rechten geput worden om een dergelijk grotere bouwdiepte toe te laten, er zijn geen argumenten waarom een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel zou kunnen aanvaard worden.

Door die grotere diepte meent de ontwerper in het linker deel naast een horizontale opdeling ook een verticale opdeling van dat deel te kunnen realiseren door zowel vooraan als achteraan een wooneenheid te realiseren, wat een voor deze plek te zwaar programma oplevert.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in deze omgeving.

Een nieuwe aanvraag met een minder groot aantal wooneenheden kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 september 2013 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

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

Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming zijn met de in de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte), ook voor wat het gevelaccent wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.

Ook wordt voldaan aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in verband met de kwalitatieve buitenruimten, de buitenruimte per appartement varieert tussen de 30m² en 100 m² (het appartement links vooraan heeft als buitenruimte de voortuinstrook) .

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bpa, rup of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient

hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 woongelegenheden in de rand van de kern van Bottelare.

De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.

Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

Het project past perfect in de bestaande omgeving, waarin zowel een- als meergezinswoningen voorkomen en vormt geen schaalbreuk met de omgeving.

Het geheel kan zich door de voorziene bouwwijze, de vormgeving van de voorgevel (de 3 aparte inkomgehlen, het gevelaccent en de inrijpoort) en de gekozen parkeeroplossing goed inpassen in de omgeving.

Ook op vlak van ruimtegebruik, dient in lijn met de vergunningverlenende overheid te worden vastgesteld dat hieromtrent geen opmerkingen te weerhouden zijn. Immers de bebouwing, die ongeveer de helft van de oppervlakte van het perceel in beslag neemt, laat ruimte voor zowel een voortuinstrook (5,00 m) als achtertuinen (ca. 10,00 m) zodat het perceel voldoende ontluicht wordt, dit in tegenstelling tot de bestaande bebouwing (café met feestzaal waarbij nagenoeg het volledige perceel bebouwd was).

De bebouwing (loods) op het achterliggende perceel (nr. 389N) maakt niet het voorwerp uit van de aanvraag noch behoort dit tot de eigendom van aanvrager. Met betrekking tot dit perceel werd op 25 april 2013 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merelbeke een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het saneren loods, slopen hangaar, afbraak deel woning, dak garages vervangen, nieuw afdak fietsenberging. Ook de bouwdichtheid, waarbij voorzien wordt in de oprichting van 11 kwalitatieve appartementen, is aanvaardbaar en licht in lijn met de bestaande bebouwing in de nabije en verdere omgeving.

Het project hypothekeert bovendien geen overige ontwikkelingen.

De terrassen aan de achterzijde van de woning brengen in hun voorgestelde vorm de privacy van de aanpalenden enigszins in het gedrang, ondanks de voorziene scheidingswanden in ondoorzichtig glas.

De diepte van de terrassen dient om die reden te worden ingeperkt tot 2,00 m en ter hoogte van de aanpalende percelen moet een muur worden opgetrokken tot 1,90 m hoogte en met

een diepte van 3,00 m, dit conform het beperkt aangepast planvoorstel dat werd toegevoegd aan het beroepschrift.

Terzake wordt verwezen naar artikel 4.2.19, § 1 VCRO waarin het principe wordt vastgelegd dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden, met inbegrip van beperkte planaanpassingen.

Het perceel is gelegen langsheen de Koningin Astridlaan 17 te Bottelare. De aanvraag betreft 11 woonentiteiten, waarbij wordt voorzien in een gemeenschappelijke in- en uitrit (via een gemeenschappelijke poort in de voorgevel) en 22 ondergrondse parkeerplaatsen.

De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van de omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de meergezinswoning tot stand zal komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om het project tot een kwalitatieve woonomgeving te laten uitgroeien.

Het geheel kan zich door de voorziene bouwwijze, de vormgeving van de voorgevel (de 3 aparte inkomgehelen, het gevelaccent en de inrijpoort) en de gekozen parkeeroplossing goed inpassen in de omgeving.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de diepte van de terrassen wordt ingeperkt tot 2,00 m en dat ter hoogte van de aanpalende percelen moet langs de terrassen een muur worden opgetrokken tot 1,90 m hoogte en met een diepte van 3,00 m, zoals uitgewerkt op het beperkt aangepast planvoorstel dat werd toegevoegd aan het beroepschrift.

...

2.

Met een aangetekende brief van 12 november 2013 vordert de verzoekende partij bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van die beslissing. Met het arrest van 1 juli 2014 met nummer S/2014/0102 werd de vordering tot schorsing verworpen en met het arrest van 5 mei 2015 met nummer A/2015/0286 vernietigt de Raad de vergunning van 12 september 2013 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de aanvrager en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest. De vernietiging is onder meer als volgt gemotiveerd:

“..."

Artikel 7 “Afmetingen”, paragraaf 2, 0.4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Merelbeke, bepaalt:

“terrassen en balkons in de achtergevel: maximumuitsprong 2,00m op minimum 2,00m afstand van de perceelsgrenzen;”

Het college van burgemeester en schepenen overwoog in zijn beslissing over de aanvraag dat de terrassen op de eerste verdieping tot op 4,80m voorzien zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tot op de perceelsgrens in plaats van tot op

maximum 2m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimum 2m van de perceelsgrens en dat de dakkapellen in de voorgevel in hoogte niet beperkt zijn tot de helft van de dakhoogte, hetgeen beperkte afwijkingen zijn die betrekking hebben op de afmetingen en de inplanting van constructies, dat deze afwijkingen geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verordening gezien volgens de voormelde stedenbouwkundige verordening het plaatsen van dakkapellen en het creëren van terrassen niet strikt verboden is, maar – onder bepaalde voorwaarden – toegelaten kan worden, maar dat de algemene strekking van de voormelde verordening niet langer geëerbiedigd is gezien het strikt reglementeren van de afmetingen van dakkapellen en terrassen tot doel had om de invloed van deze constructies op de privacy op de aanpalende percelen aan banden te leggen en het voorzien van ruimere dakkapellen en terrassen op verdieping net wel de privacy op de aanpalende percelen negatief beïnvloedt en dat het toestaan van voormelde afwijkingen op de stedenbouwkundige verordening de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.

Onder “juridische aspecten” stelt de verwerende partij weliswaar dat de dakkapellen “wel degelijk in overeenstemming zijn” met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, doch de door het college vastgestelde afwijking van artikel 7, paragraaf 2, 0.4 (hierboven aangehaald) komt in deze titel niet aan bod.

De verwerende partij overweegt onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” wel dat de terrassen aan de achterzijde in hun voorgestelde vorm de privacy van de aanpalenden enigszins in het gedrang brengen en dat de diepte ervan om die reden dient “te worden ingeperkt tot 2,00 m en ter hoogte van de aanpalende percelen ... een muur (moet) worden opgetrokken tot 1,90 m hoogte en met een diepte van 3,00 m, dit conform het beperkt aangepast planvoorstel dat werd toegevoegd aan het beroepsschrift”.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij terecht kon oordelen dat deze voorwaarde de aanvraag verenigbaar maakt met een goede ruimtelijke ordening, moet vastgesteld worden dat uit deze overweging niet blijkt dat de verwerende partij acht heeft geslagen op artikel 7, paragraaf 2, 0.4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, terwijl haar aandacht op deze bepaling werd gevestigd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke die oordeelde over de aanvraag in eerste administratieve aanleg.

Het standpunt van de verwerende partij in de antwoordnota dat de betrokken bepaling niet van toepassing zou zijn omdat er daarin sprake is van “uitsprongen” en de in de aanvraag beoogde terrassen worden gerealiseerd op het plat dak van het gelijkvloers, is geen motief in de bestreden beslissing. Bovendien kan uit artikel 7, paragraaf 2, 0.4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet worden afgeleid dat terrassen op een eerste verdieping die worden voorzien op het plat dak van de onderliggende bouwlaag, niet onder de toepassing vallen van deze bepaling. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt blijkt uit de bouwplannen dat de terrassen op de eerste verdiepingen wel degelijk een “uitsprong” hebben uit de achtergevel.

...

2.4

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat de keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, met name 22,35 meter op het gelijkvloers in plaats van 17 meter voor het rechter deel, de inpasbaarheid in

de omgeving niet ten goede komt en dat er geen argumenten zijn om een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel aanvaardbaar te achten. Bovendien wordt in het verslag gesteld dat door de grotere diepte zowel vooraan als achteraan een wooneenheid wordt voorzien, hetgeen een te zwaar programma oplevert. De conclusie in het verslag is dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving.

Bij een ongunstige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

De bestreden beslissing bevat echter geen enkele overweging met betrekking tot de grotere bouwdiepte van het linker deel van de voorziene bebouwing, hoewel dit gegeven in het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doorslaggevend was om tot de conclusie te komen dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

2.5

Het bestreden besluit bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4. De juridische aspecten

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

Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte), ook voor wat het gevelaccent betreft, wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.

Het is onduidelijk op welke manier voldaan wordt aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de wooneenheid links vooraan : op de plannen is niet aangeduid waar deze zijn private buitenruimte zal krijgen. Vermoedelijk zal hiervoor de voortuinstrook aangewend worden, doch de plannen vermelden dit niet uitdrukkelijk, nog los van de vraag of deze 5 m brede strook een kwalitatieve buitenruimte kan vormen.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze aanvraag niet voor advies voorgelegd werd aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, hoewel de oppervlakte van dit in woongebied gelegen project meer bedraagt dan 500 m². In fase van beroep werd alsnog advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, op 1 augustus 2013 werd een gunstig advies ontvangen onder voorwaarde van de naleving van de vondstmeldingsplicht.

2.5. De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bpa, rup of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 wooneenheden aan de rand van de kern van Bottelare.

De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.

Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

Gelet op de voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning kan de hier voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze aanvaard worden, op die manier ontstaat een dialoog met het links gelegen gebouw. Deze bouwwijze samen met de manier waarop de voorgevel vormgegeven wordt -de 3 aparte inkomgehlen, het gevelaccent en de inrijpoort voorkomen een monoliet karakter van het geheel, en de gekozen parkeeroplossing zorgen ervoor dat het geheel zich goed kan inpassen in deze omgeving.

De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van deze omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.

Onderhavig terrein werd recent ontdaan van een belangrijk deel van de bestaande bebouwing, waardoor het een kwalitatieve nieuwbouw kan opnemen. Het is evenwel onduidelijk welk gebruik men voor de niet gesloopte gebouwen achteraan het perceel nog voor ogen heeft. Deze gebouwen bepalen mee het ruimtelijk functioneren van deze site. Het zou de kwaliteit van het geheel ten goede komen wanneer het achterste terreindeel ten volle in functie zou staan van de aan de straat voorziene en aanwezige bebouwing, eerder dan nog een bijkomende functie op dat terreindeel te willen vestigen dan wel bestendigen.

De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, meerbepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m zoals bij het rechter deel, komt de inpasbaarheid van het gevraagde binnen deze omgeving niet ten goede. Mocht het hier gaan om een hoekperceel dan zou een dergelijke bouwwijze te verantwoorden zijn. Dit is hier evenwel niet het geval : uit de voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze, die voortvloeit uit de specifieke ruimtelijke configuratie, kunnen geen rechten geput worden om een dergelijk grotere bouwdiepte toe te laten, er zijn geen argumenten waarom een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel zou kunnen aanvaard worden.

Door die grotere diepte meent de ontwerper in het linker deel naast een horizontale opdeling ook een verticale opdeling van dat deel te kunnen realiseren door zowel vooraan als achteraan een wooneenheid te realiseren, wat een voor deze plek te zwaar programma oplevert.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in deze omgeving.

Een nieuwe aanvraag met een minder groot aantal wooneenheden kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 juli 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

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

Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte); ook voor wat het gevelaccent betreft, wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.

Het is onduidelijk op welke manier voldaan wordt aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de wooneenheid links

vooraan : op de plannen is niet aangeduid waar deze zijn private buitenruimte zal krijgen. Vermoedelijk zal hiervoor de voortuinstrook aangewend worden, doch de plannen vermelden dit niet uitdrukkelijk, nog los van de vraag of deze 5 m brede strook een kwalitatieve buitenruimte kan vormen.

In fase van beroep werd verduidelijkt dat het appartement links vooraan een terras in de voortuinstrook krijgt, zodat aan voormeld artikel 17 is voldaan. De diepte van de terrassen bedraagt conform de aangepaste plannen maximaal 2m, de terrassen zijn voorzien tot op de perceelsgrens, ter hoogte van de aanpalende percelen wordt een muur opgetrokken tot 1,90m hoogte en met een diepte van 3m. Krachtens artikel 4.3.1. §1 VCRO kunnen deze planaanpassingen als beperkt worden aanvaard. Immers, het beperken van de terrassen tot een diepte van 2m en het voorzien van een scheidingsmuur van 1,90m hoog over een diepte van 3m betreft een aanpassing welke geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens en de rechten van derden én deze aanpassing komt tegemoet aan de in het kader van het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren omtrent de diepte van de terrassen.

Wat de inplanting van de terrassen tot op de perceelsgrenzen betreft, houdt dit een afwijking in van artikel 17. Een afwijking conform artikel 4.4.1. §1 VCRO kan hier worden verleend, immers de afwijking raakt niet aan enig bestemmingsvoorschrift en er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Bovendien is de gevraagde afwijking beperkt: het reglementeren van de inplanting van terrassen in de verordening heeft tot doel de invloed van deze constructies op de privacy op de aanpalende percelen aan banden te leggen. Het voorzien van een scheidingsmuur met hoogte 1,90m en diepte 3m is evident geschikt om deze privacy te vrijwaren, rekening houdend met de plaatselijke toestand. Bovendien wordt op het rechtsaanpalende perceel voorzien in een bebouwing met een bouwdiepte van 29m, conform een op 24 augustus 2006 door deputatie verleende verkavelingsvergunning. Ook op het aanpalende perceel links is er bestaande diepere bebouwing aanwezig. Van mogelijke inkijk is derhalve geen sprake. De scheidingsmuur presenteert zich aldus als een maximale waarborg voor de privacy van de aanpalenden waardoor de betrokken afwijking in het licht van voormelde finaliteitseis als beperkt mag worden aangemerkt.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze aanvraag niet voor advies voorgelegd werd aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, hoewel de oppervlakte van dit in woongebied gelegen project meer bedraagt dan 500 m². In fase van beroep werd alsnog advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, op 1 augustus 2013 werd een gunstig advies ontvangen onder voorwaarde van de naleving van de vondstmeldingsplicht.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bpa, rup of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van

het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 wooneenheden aan de rand van de kern van Bottelare.

De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.

Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Gelet op de voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning kan de hier voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze aanvaard worden, op die manier ontstaat een dialoog met het links gelegen gebouw. Deze bouwwijze samen met de manier waarop de voorgevel vormgegeven wordt -de 3 aparte inkomgehele, het gevelaccent en de inrijpoort- voorkomen een monoliet karakter van het geheel, en de gekozen parkeeroplossing zorgen ervoor dat het geheel zich goed kan inpassen in deze omgeving.

De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van deze omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.

Het ontworpen gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van overwegend 17m en een bouwdiepte op verdieping van overwegend 11m. Het linker deel van de voorziene bebouwing heeft een grotere bouwdiepte van 22,35m op het gelijkvloers.

Op het rechtsaanpalende perceel is door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 19 mei 2006 een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning onder het basisprofiel van de toendertijd op de betrokken site aanwezige café. Deze vergunning werd in beroep bevestigd door deputatie in zitting van 24 augustus 2006 en onder meer uitgebreid tot een gelijkvloerse bouwdiepte van 29m (in plaats van de oorspronkelijk vergunde 20m).

Op het linksaanpalende perceel is bestaande bebouwing aanwezig die veel dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en bestaat uit een aaneenschakeling van woonfuncties, garages en een loods.

Het voorgestelde bebouwingsprofiel is derhalve afgestemd op de bebouwing in de omgeving van de bouwplaats en vertoont een profiel dat vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de straat geldende BPA "Schoolstraat – Koningin Astridlaan". Om die reden kan de voorgestelde bouwdiepte aanvaardbaar geacht worden.

Ook op vlak van ruimtegebruik dient in lijn met de vergunningverlenende overheid te worden vastgesteld dat hieromtrent geen opmerkingen te weerhouden zijn. Immers de bebouwing, die ongeveer de helft van de oppervlakte van het perceel in beslag neemt, laat ruimte voor zowel een voortuinstrook (5,00 m) als achtertuinen (ca. 10,00 m) zodat het perceel voldoende ontluicht wordt, dit in tegenstelling tot de bestaande bebouwing (café met feestzaal waarbij nagenoeg het volledige perceel bebouwd was).

De bebouwing (loods) op het achterliggende perceel (nr. 389N) maakt niet het voorwerp uit van de aanvraag noch behoort dit tot de eigendom van aanvrager. Met betrekking tot dit perceel werd op 25 april 2013 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merelbeke een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het saneren loods, slopen hangaar, afbraak deel woning, dak garages vervangen, nieuw afdak fietsenberging.

Ook de bouwdichtheid, waarbij voorzien wordt in de oprichting van 11 kwalitatieve appartementen, is aanvaardbaar en ligt in lijn met de bestaande bebouwing in de nabije en verdere omgeving. Het project hypothekeert bovendien geen overige ontwikkelingen.

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de meergezinswoning tot stand zal komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om het project tot een kwalitatieve woonomgeving te laten uitgroeien.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de diepte van de terrassen wordt ingeperkt tot 2m en dat ter hoogte van de aanpalende percelen langs de terrassen een muur wordt opgetrokken tot 1,90m hoogte met een diepte van 3m, zoals uitgewerkt op het beperkt aangepast planvoorstel dat werd toegevoegd aan het beroepschrift.

De adviezen van de brandweer en van Onroerend Erfgoed zijn na te leven.

...

Dit 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. Eerste middel en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet). In zoverre zij het heeft over een “onzorgvuldige motivering”, kan worden aangenomen dat zij ook de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur inroept.

De verzoekende partij voert aan dat de bouwaanvraag niet voldoet aan artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, met name de voorwaarde dat uitsprongen ten

opzichte van gevelvlakken op minimum 2 meter afstand van de perceelsgrens moeten blijven. De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing een afwijking wordt toegestaan op deze bepaling, terwijl tijdens het openbaar onderzoek door omwonenden werd aangegeven dat deze afwijking mede aanleiding geeft tot schending van de privacy en het dus niet is aangewezen om dergelijke afwijking toe te staan. Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat het voorzien van een scheidingsmuur met een hoogte van 1 meter 90 en een diepte van 3 meter geschikt is om de privacy te vrijwaren, brengt de verzoekende partij in haar verzoekschrift een simulatie met zichtlijnen om te staven dat deze scheidingsmuur niet als een evidente vrijwaring van de privacy kan beschouwd worden en bijgevolg een onzorgvuldige beoordeling uitmaakt.

De verzoekende partij voert verder aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar de verkavelingsvergunning van 24 augustus 2006 voor het rechts aanpalende perceel (386/F). Volgens de verzoekende partij is deze verkavelingsvergunning vervallen op 15 oktober 2011, aangezien er binnen de vijf jaar geen vervreemding is geschied. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat geen rechten kunnen ontleend worden aan de voorschriften in deze verkavelingsaanvraag en dat er niet kan verwezen worden naar een bouwdiepte van 29 meter voor een te voorzien gebouw op het rechts aanpalend perceel om te oordelen dat er geen schending van de privacy is door de afwijking op artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verzoekende partij haalt verder aan dat ook voor het linker perceel de diepere bebouwing wordt aangehaald en dat er daardoor geen sprake kan zijn van inkijk. De verzoekende partij is van oordeel dat er rechtstreekse inkijk in de woningen is gelet op de voorziene ramen in de linker gevel van het bouwproject en de bestaande ramen in de rechtergevel van de bestaande bebouwing. De verzoekende partij concludeert dat de beoordeling gemaakt door het college van burgemeester en schepenen van toepassing blijft en dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is.

De verzoekende partij verwijst tot slot naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 juni 2015, waarin gesteld wordt dat de grotere bouwdiepte (22,35 meter) in het linkerdeel van het gebouw niet te verantwoorden is en de inpasbaarheid niet ten goede komt, waarna de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Waar de verwerende partij opnieuw verwijst naar de bouwdiepte van 29 meter op het rechterperceel, zoals bepaald in de verkavelingsvoorschriften, om de bouwdiepte van 22,35 meter te verantwoorden, herhaalt de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning vervallen is en hier geen rechten kunnen aan ontleend worden. Voor het linker perceel wordt verwezen naar de aaneenschakeling van woonfuncties, garage en loods. De verzoekende partij onderstreept dat de woonfunctie slechts tot 16,2 meter diepte gaat, waarna enkele kleinere bergruimtes, een vijftal garages en kleinschalige louter gelijkvloerse bebouwing volgen. Volgens de verzoekende partij kunnen deze aanbouwen niet aangegrepen worden om een grotere bouwdiepte voor een woningproject met vier bouwlagen te verantwoorden. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de motivering van de verwerende partij niet afdoende is om de grotere bouwdiepte toe te laten.

1.2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De verzoekende partij overweegt op het vlak van de schaal, functionele inpasbaarheid en cultuurhistorische aspecten, dat de bebouwing rond Koningin Astridlaan 17 momenteel bestaat uit eengezinswoningen en kleinschalige meergezinswoningen. De verzoekende partij is van oordeel dat er in de directe omgeving geen andere meergezinswoningen aanwezig zijn, zodat met “kleinschalige meergezinswoningen” vermoedelijk verwezen wordt naar Koningin Astridlaan 15. Dit is een groot huis waarin vier appartementen zijn ondergebracht. Volgens de verzoekende

partij bestaat dit gebouw reeds 100 jaar en heeft het geenszins het uitzicht van een appartementsblok.

De verzoekende partij voert verder aan dat in het beroepschrift van de bouwheer onterecht vermeld wordt dat er geen zichtrelaties zijn met geïnventariseerd bouwkundig erfgoed. De verzoekende partij wijst er op dat rechts van het gebouw de historische "Villa Rodenbuck" ligt en dat deze villa is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en in aanmerking komt voor onderzoek in functie van bescherming.

De verzoekende partij is van oordeel dat het nu vergunde gebouw met een oppervlakte van 720 m² te overheersend is tegenover de omliggende bebouwing, met name eengezinswoningen, een kleinschalige meergezinswoning en een villa die in aanmerking komt voor bescherming.

Daarnaast voert de verzoekende partij aan dat in de voortuin van de voorgenoemde villa zich een rode beuk bevindt, met name een eeuwling met een stamomtrek van ruim 3 meter en dat noch de gemeente, noch de provincie de gevolgen van een drainage op deze boom in rekening heeft gebracht, ondanks het feit dat dit door de verzoekende partij werd opgeworpen in haar bezwaarschrift van 4 maart 2013. Volgens de verzoekende partij heeft de bemaling van het perceel niet enkel een impact op het perceel zelf, maar ook gevolgen voor de watertafel in de nabije omgeving. De verzoekende partij stelt verder dat het reeds herhaaldelijk is gebleken dat watertekort of wijzigingen in de watertafel door mechanische ingrepen vaak fataal zijn voor bomen. De verzoekende partij voert aan dat de rode beuk in de voortuin van haar woonst op slechts 13 meter van de perceelsgrens staat en dat deze boom ruim 100 jaar oud is en bijgevolg kwetsbaar te noemen is. Volgens de verzoekende partij heeft deze boom naast de economische waarde, ook een milieu- en esthetische waarde en is hij bepalend voor het straatbeeld in de Koningin Astridlaan.

Wat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft, voert de verzoekende partij aan dat in het beroepschrift van de bouwheer gesteld wordt dat voorheen nagenoeg het volledige perceel bebouwd was. Volgens de verzoekende partij zou het voorgestelde gebouw deels ingepland worden op perceel 387/L waar zich voorheen een café met feestzaal bevond met een gevelbreedte van ongeveer 20 meter en daarnaast aan de straatzijde circa 7 meter open ruimte. Het tweede deel zou ingeplant worden op perceel 389/N waar de straatzijde nog onbebouwd was, aangezien er zich enkel een open stallingsruimte met afdak op 15 meter van de rooilijn bevond. De verzoekende partij is van oordeel dat er een grote impact is op het straatbeeld, gelet op het feit dat er voorheen een aaneengesloten bebouwing van 20 meter was en dit nu bijna verdubbeld wordt tot 36 meter. De verzoekende partij voert aan dat de wijziging in ruimtegebruik zich ook weerspiegelt in de verhoging van de bouwdichtheid. Door het uitvoeren van dit grootschalig project zou men op een bouwdichtheid van ruim 65 wooneenheden/ha komen, wat ver boven de richtlijn van maximum 35 woningen/ha in buitengebied ligt, zoals bepaald in artikel 4.1.24 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij aangeeft dat de bouwdichtheid aanvaardbaar is, maar dat zij dit niet staaft met cijfers of een duidelijke rationale.

Met betrekking tot de hinderaspecten, verwijst de verzoekende partij naar de beoordeling gemaakt door de gemeente, waarin vastgesteld wordt dat het voorgestelde gebouw aanleiding geeft tot een schending van de privacy in de omliggende tuinen en aldus de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. De verzoekende partij stelt verder dat het door de verwerende partij aanvaarde aangepast planvoorstel niet van die aard is dat de privacy in de omliggende tuinen wordt gewaarborgd. De verzoekende partij verwijst hiervoor naar de uiteenzetting onder haar eerste middel.

De verzoekende partij verwijst ook naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Merelbeke en is van oordeel dat het college van burgemeester en schepenen niet is ingegaan op de strijdigheden van het voorgestelde gebouw met het van kracht zijnde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, ondanks de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De verzoekende partij haalt verder aan dat ook het merendeel van de inwoners van Bottelare zich achter een beleid met respect voor het landelijk karakter van Bottelare scharen. Ter staving van haar standpunt verwijst de verzoekende partij ook naar een bewonersenquête. De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij evenmin ten gronde is ingegaan op de strijdigheden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Tot slot wijst de verzoekende partij nog op het uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen, waarin wordt gesteld dat *“het voorgestelde bebouwingsprofiel vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de weg geldende BPA nr. 13 Schoolstraat – Koningin Astridlaan”*. De verzoekende partij stelt dat in dit BPA verschillende voorwaarden worden opgelegd naar bouwvolume toe voor gesloten versus halfopen bebouwing.

De verzoekende partij stelt dat het voorgestelde gebouw zich uitstrekt over twee percelen, met name perceel 387/L en 389/N. Het deel op het perceel 387/L wordt ingesloten door het perceel 386c (verkavelingsvergunning toegekend) en 389N en moet dus afgetoetst worden aan de voorwaarden voor een gesloten bebouwing. De verzoekende partij stelt dat het BPA een bouwdiepte van minimum 8 meter en maximum 12 meter voorziet voor gesloten bebouwing, terwijl er *in casu* een bouwdiepte van 17 meter toegestaan wordt. De verzoekende partij is van oordeel dat het deel op het perceel 389/N moet afgetoetst worden aan de voorwaarden voor halfopen bebouwing en dat ook hier de bouwdiepte niet wordt gerespecteerd. Waar het BPA voorziet in een bouwdiepte van minimum 8 meter en maximum 20 meter, wordt dit maximum nu overschreden tot 22,35 meter. Waar het BPA voor alle gebouwen een maximum van twee bouwlagen oplegt, voorziet het voorgestelde project drie bovengrondse en één ondergrondse bouwlaag. De verzoekende partij is aldus van oordeel dat het bebouwingsprofiel van het voorgestelde gebouw niet strookt met de voorwaarden, zoals bepaald in het BPA 13.

De verzoekende partij voert tot slot aan dat in het BPA 13 voor de halfopen bebouwing als bestemming enkel eengezinswoningen worden opgelegd. De verzoekende partij verwijst verder naar de verkavelingsaanvraag voor perceel 386/F, waarin de verwerende partij als voorwaarde oplegt om te de vergunning te beperken tot één woning. De verzoekende partij leidt hieruit af dat het niet wenselijk is om op deze percelen meergezinswoningen op te trekken. De verzoekende partij verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om te concluderen dat er geen enkele reden is om nu wel meergezinswoningen en afritten naar ondergrondse garages toe te laten.

2.

2.1.

Wat betreft het eerste middel is de verwerende partij van oordeel dat de door de verzoekende partij weergegeven simulatie er niet anders zou uitzien als de terrassen ingeperkt zouden worden tot op 2 meter van de perceelsgrens, zoals de gemeentelijke verordening voorschrijft. Volgens de verwerende partij beperkt het voorschrift immers de rechte zichten en niet de schuine zichten, zoals de verzoekende partij die tekent. De verwerende partij stelt dat de voorziene scheidingsmuren, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping, nog meer dan een afstand van 2 meter de rechte inkijk beperken en dan ook voldoende compenseren voor het feit dat de terrassen tot tegen de perceelsgrens worden ingericht.

De verwerende partij is verder van oordeel dat het weinig uitmaakt of de verkavelingsvergunning voor het rechts aanpalende perceel vervallen is of niet. De verwerende partij stelt dat als er geen vergunning is voor dit onbebouwde perceel, er ook geen rekening mee hoefde gehouden te worden.

Waar de verzoekende partij verwijst naar de ramen die inkijk bieden op het links aanpalende perceel, is de verwerende partij van oordeel dat ramen geen uitsprongen ten opzichte van het gevelvlak vormen en bijgevolg niet onder het aangehaalde artikel 7 van de gemeentelijke verordening vallen.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat, wat betreft het ruimtegebruik en meer bepaald de grotere bouwdiepte aan de linkerzijde, de bebouwing op het aangrenzende perceel zeer diep gaat, tot zelfs achter het bouwperceel. Volgens de verwerende partij is het daarbij niet relevant dat een zeer beperkt gedeelte van het vergunde gebouw ter hoogte van de garages komt te liggen. De verwerende partij kon terecht oordelen dat het voorgestelde bouwprofiel is afgestemd op de bebouwing in de omgeving.

2.2.

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel dat er geen discussie bestaat over het feit dat er onmiddellijk naast het perceel een meergezinswoning gelegen is. De verwerende partij is van oordeel dat het feit dat het gebouw reeds 100 jaar bestaat en niet het uitzicht heeft van een appartementsblok, daar geen afbreuk aan doet. De verwerende partij stelt dat het wel degelijk een meergezinswoning betreft en dat de verwijzing in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan ook correct is. Daarnaast stelt de verwerende partij dat het vergunde gebouw een kwalitatief uitzicht heeft en evenmin doet denken aan een “appartementsblok”.

De verwerende partij voert verder aan dat in de bestreden beslissing zelf niet gesteld wordt dat er geen zichtrelaties zijn met geïnventariseerd bouwkundig erfgoed en dat het advies van onroerend erfgoed, gevraagd in fase van beroep, gunstig was onder de voorwaarde van naleving van de vondstmeldingsplicht.

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij niet concreet aantoont dat het vergunde gebouw met zijn oppervlakte van 720 m² te overheersend zou zijn tegenover de omliggende huizen. Volgens de verwerende partij blijkt dit ook uit het inplantingsplan dat leert dat de bezetting van het bouwperceel niet afwijkt van de bezetting van de omliggende percelen.

De verwerende partij is verder ook van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoont dat de watertafel in de omgeving van die aard is dat een beuk op 18 meter afstand bedreigd zou worden door de drainage voor één ondergrondse verdieping. Volgens de verwerende partij volgt uit de watertoets dat er geen schadelijke effecten voor het watersysteem te verwachten zijn en wordt dit niet door de verzoekende partij weerlegd.

De verwerende partij stelt dat in de bestreden beslissing voldoende wordt ingegaan op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en dat voor de beoordeling van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de vroegere toestand van het perceel niet relevant is, maar wel de vergunde situatie. De verwerende partij voert aan dat de richtlijnen voor bouwdichtheid in buitengebied niet toepasbaar zijn op vergunningen voor concrete percelen, maar globaal moeten bekeken worden en dat het door de verzoekende partij aangehaalde artikel opgeheven is.

Wat betreft de hinderaspecten, verwijst de verwerende partij naar de bespreking onder het eerste middel. De verwerende partij stelt dat het rechts aanpalend perceel niet bebouwd is en dat op het

links aanpalend perceel zich een appartement en een woning op meer dan zeven meter afstand bevinden. Volgens de verwerende partij is er vanop de voorziene terrassen aan de achterzijde enkel zicht mogelijk op de garages, fietsenstallingen en een loods, wat niet van aard lijkt te zijn om ernstige privacyhinder met zich mee te brengen.

De verwerende partij stelt dat een vergunning niet rechtstreeks getoetst kan worden aan een ruimtelijk structuurplan en dat de door de verzoekende partij geciteerde bepalingen bovendien algemene richtlijnen zijn die niet zomaar toegepast kunnen worden op een concreet perceel.

De verwerende partij voert tot slot aan dat het geciteerde BPA niet van toepassing is op het bouwperceel. Daarnaast stelt de verwerende partij dat het vergunde gebouw niet aansluit op de bebouwing op het rechts aanpalende perceel, waardoor er geen sprake is van gesloten bebouwing.

De verwerende partij concludeert dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is gebeurd.

3.

3.1.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middel dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning heeft geweigerd op 2 mei 2013 omwille van de impact op de privacy voor de aanliggende percelen.

De verzoekende partij stelt dat de simulatie in haar verzoekschrift de situatie ter plaatse verduidelijkt, in het bijzonder wat betreft de privacy van Koningin Astridlaan 19. Volgens de verzoekende partij volstaat een muur van 3 meter diepte (amper 1 meter verder dan de terrassen zelf) redelijkerwijs niet bij een platform van een dergelijke omvang om de privacy van haar eigendom te waarborgen.

De verzoekende partij voert verder aan dat de specifieke afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in het bijzonder nadelig is voor het rechts aanpalend perceel (386/F). Dit perceel is 50% in eigendom van de verzoekende partij en bestemd voor halfopen bebouwing. De verzoekende partij is van oordeel dat de kleinere tuin van dit perceel volledig in te kijken zal zijn vanop het platform van het bouwproject. Volgens de verzoekende partij is het feit dat de verkavelingsvergunning voor dit perceel vervallen is wel degelijk van belang, aangezien het door de verwerende partij in de argumentatie van de bestreden beslissing wordt gebruikt. De verzoekende partij is van oordeel dat er wel degelijk inkijk is op het rechtsaanpalend perceel.

De verzoekende partij argumenteert dat zij als eigenaar van het perceel duidelijk kan stellen dat er geen gebouw met een bouwdiepte van 29 meter zal komen op het perceel 386/F en er dus ook met een bebouwing van bijvoorbeeld 17 meter bouwdiepte inkijk zal blijven. De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij haar motivering baseert op een incorrect gegeven, met name een bebouwing met een bouwdiepte van 29 meter, en dat deze motivering dan ook vervalft.

Volgens de verzoekende partij wordt dezelfde vervallen verkavelingsvergunning in de bestreden beslissing gebruikt om af te wijken van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij herhaalt dat de verwerende partij opnieuw op een incorrect gegeven is afgestaan. De verwerende partij maakt in haar antwoordnota enkel melding van de grotere bouwdiepte op het links aanpalend perceel, waarbij de woonfunctie tot slechts 16,2 meter gaat. De verwerende partij antwoordt hiermee niet op de door provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar gemaakte beoordeling, met name “er zijn geen argumenten waarom een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel zou kunnen aanvaard worden”. De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij de door provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemaakte beoordeling niet met de feiten weerlegt.

3.2.

Wat betreft het tweede middel erkent de verzoekende partij dat het linksgelegen gebouw een meergezinswoning is. De verzoekende partij is van oordeel dat het voor de beeldvorming van de omgeving wel van belang is aan te halen dat het om een gebouw gaat dat reeds 100 jaar bestaat en het hier dus om een eengezinswoning gaat die is opgedeeld om tot een meergezinswoning te komen. De verzoekende partij voert aan dat het niet opportuun is om dit type gebouwen te gebruiken om nieuwbouw meergezinswoningen van een heel andere grootteorde te verantwoorden.

De verzoekende partij verwijst naar de simulatie in haar verzoekschrift, waaruit volgens haar het overheersende karakter van de meergezinswoning tegenover de “oude, statige villa” blijkt. De verzoekende partij voert verder ook aan dat het gebouw des te meer overheersend is tegenover de andere omliggende eengezinswoningen en dat in de nabije omgeving geen enkel ander gebouw met een straatbreedte van 36 meter aanwezig is.

Volgens de verzoekende partij heeft de gunstige watertoets geen enkele relatie met de korte of lange termijneffecten van een drainage op een boom met 3 meter stamomtrek. De verzoekende partij wijst erop dat de boom zich op 13 meter bevindt, maar dat de wortels de perceelsgrens veel dichterbij naderen. De verzoekende partij is van oordeel dat de wortels van een beuk zo ver reiken als de kruin en dat deze in dit geval dan tot op 5 meter komen. De verzoekende partij argumenteert verder dat dit fataal kan zijn wanneer geen rekening wordt gehouden met de gevoeligheid van de boom aan bemaling. De verzoekende partij suggereert dat bij het verlenen van een vergunning waarbij drainage nodig is, het aanstellen van een boomexpert door de bouwheer als minimale voorwaarde kan opgelegd worden, maar dat de verwerende partij dit aspect niet mee in rekening neemt.

Waar de verwerende partij stelt dat er geen sprake kan zijn van privacyhinder, verwijst de verzoekende partij naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en naar de simulatie in haar verzoekschrift, wat volgens haar duidelijk de inblik over het volledig terras en de achtertuin van Koningin Astridlaan 19 aantoonst. De verzoekende partij voert verder aan dat de tuin van de nog op te trekken halfopen bebouwing geïmpacteerd is en dat de eigendommen, gelegen op de Koning Astridlaan 9-11 en 13 benadeeld worden op privacyvlak.

De verzoekende partij stelt dat het college het BPA 13, dat van toepassing is aan de overkant van de straat, aanhaalt om te staven dat het voorliggende project een vergelijkbaar profiel zou hebben zoals bepaald in het BPA. Volgens de verzoekende partij blijkt het BPA dus een waardevol document om dit af te toetsen. De verzoekende partij voert aan dat wanneer men naar de feitelijke voorschriften van het BPA kijkt, men echter grote afwijkingen ziet met het voorliggend project. Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat het wel degelijk om een gesloten bebouwing op perceel 387/L gaat, aangezien de rechtsaanpalende gevel een wachtgevel zal zijn.

De verzoekende partij concludeert dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is gebeurd.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad is van oordeel dat het eerste en het tweede middel samen moeten worden genomen en behandeld, nu de verzoekende partij in beide middelen de motivering van de bestreden beslissing bekritiseert.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO moet de aanvraag verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Ingeval de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De verzoekende partij stelt dat dat de grotere bouwdiepte (22,35 meter) in het linkerdeel van het gebouw (ook) volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet te verantwoorden is en de inpasbaarheid niet ten goede komt en dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom de grotere bouwdiepte toch kan vergund worden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 17 juni 2015 opnieuw dat de keuze om het linkerdeel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, met name 22,35 meter op het gelijkvloers in plaats van 17 meter voor het rechterdeel, de inpasbaarheid in de omgeving niet ten goede komt en dat er geen argumenten zijn om een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel aanvaardbaar te achten. Bovendien wordt in het verslag gesteld dat door de grotere diepte zowel vooraan als achteraan een wooneenheid wordt voorzien, hetgeen een te zwaar programma oplevert. De conclusie in het verslag is dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in de omgeving.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, vereist dus dat uit de beslissing van de verwerende partij moet kunnen worden afgeleid waarom zij van mening is dat een grotere bouwdiepte voor het linkerdeel van het gebouw wel inpasbaar is in de omgeving. Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

De verwerende partij beperkt zich wat betreft de grotere bouwdiepte van het linkerdeel van de meergezinswoning tot de volgende motivering:

“
...

Het ontworpen gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van overwegend 17m en een bouwdiepte op verdieping van overwegend 11m. Het linker deel van de voorziene bebouwing heeft een grotere bouwdiepte van 22,35m op het gelijkvloers.

Op het rechtsaanpalende perceel is door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 19 mei 2006 een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning onder het basisprofiel van de toendertijd op de betrokken site aanwezige café. Deze vergunning werd in beroep bevestigd door deputatie in zitting van 24 augustus 2006 en onder meer uitgebreid tot een gelijkvloerse bouwdiepte van 29m (in plaats van de oorspronkelijk vergunde 20m).

Op het linksaanpalende perceel is bestaande bebouwing aanwezig die veel dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en bestaat uit een aaneenschakeling van woonfuncties, garages en een loods.

Het voorgestelde bebouwingsprofiel is derhalve afgestemd op de bebouwing in de omgeving van de bouwplaats en vertoont een profiel dat vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de straat geldende BPA “Schoolstraat – Koningin Astridlaan”. Om die reden kan de voorgestelde bouwdiepte aanvaardbaar geacht worden.

...”

De Raad is van oordeel dat dit geen afdoende en zorgvuldige motivering uitmaakt om voorbij te gaan aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen overdreven bouwdiepte van het linker gedeelte en het - daaruit voortvloeiend - te zware bouwprogramma voor deze plek.

De verwerende partij stelt daartegenover dat het bebouwingsprofiel is afgestemd op de bebouwing in de omgeving, maar blijft voor de concrete invulling van deze stelling eerder vaag. Zij verwijst naar de bestaande -diepere- bebouwing op het linksaanpalend perceel. Zoals de verzoekende partij niet onterecht opmerkt, maakt de verwerende partij daarbij evenwel abstractie van het feit dat de woonfunctie op het links aanpalend perceel alleszins niet dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en dat de achterliggende bebouwing bestaat uit eerder kleinschalige bebouwing bestaande uit één bouwlaag (garages, fietsenstalling en loods). Verder verwijst de verwerende partij naar een voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning van 19 mei 2006, zonder evenwel na te gaan of deze verkavelingsvergunning niet vervallen is. In zoverre de verwerende partij nog verwijst naar de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Schoolstraat – Koningin Astridlaan’, moet worden opgemerkt dat de aanvraag niet gelegen is binnen de perimeter van dit BPA dat van toepassing is aan de overzijde van de straat.

De Raad merkt op dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering om een grotere bouwdiepte aan de linkerzijde toe te staan, een *quasi* letterlijke overname betreft van de motivering die door de aanvrager aan de verwerende partij werd aangereikt in een nota van 29 juni 2015 (stuk 2 administratief dossier).

Het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat het bestuur zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing moet steunen op een zorgvuldige feitenvinding en een nauwgezette belangenafweging. De zorgvuldigheid verplicht de overheid onder meer om grondig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en om er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk worden geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.

Door de door de aanvrager aangereikte motivering *quasi* letterlijk over te nemen, zonder te controleren of de inhoud hiervan in rechte en in feite juist is, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015, waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9820 Bottelare (Merelbeke), Koningin Astridlaan 17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 378G, L, M, en N.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 november 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT