

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1413 van 9 augustus 2016  
in de zaak 1314/0497/SA/3/0505

*In zake:* de heer **Paul DE BOCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk ABBELOOS  
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de heer **Hans VAN DEN BRANDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Carina VAN CAUTER  
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 30 september 2013 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9320 Erembodegem, Alfons Van de Maelestraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0348F.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met een arrest van 4 november 2014 (nr. S/2014/0144) heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer. Dit arrest werd betekend met een aangetekende brief van 17 november 2014.

De verwerende partij heeft met een aangetekende brief van 16 december 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, eerste lid VCRO.

De tussenkomende partij heeft met een aangetekende brief van 18 december 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, eerste lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bernd BOGAERT die *loco* advocaat Dirk ABBELOOS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip ROGGE die *loco* advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Hans VAN DEN BRANDE verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 juni 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Uit de bestreden beslissing blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst (3 oktober 2011 en 28 januari 2013) als de verwerende partij (2 februari 2012) aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning hebben geweigerd voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning op het perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0348F.

Op 5 juli 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het SLOPEN van een bestaande woning en het BOUWEN van appartementen*” op eenzelfde perceel.

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel tussen de Alfons Van de Maelestraat en de Keppestraat. De bestaande eengezinswoning, in halfopen bebouwing met bijgebouw en garage, zal worden afgebroken en vervangen door een meergezinswoning in gesloten bebouwing met vier wooneenheden en bijhorigheden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 juli 2013 tot en met 6 augustus 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 24 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 30 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Openbaar onderzoek**

*De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

*De aanvraag heeft betrekking op werken en handelingen opgesomd in art 3 § 3, 13° van het desbetreffende BVR van 05-05-2000.*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 08-07-2013 tot en met 06-08-2013, werd één bezwaarschrift ingediend :*

**Bezwaarschrift, gedagtekend 01-08-2013, ingekomen 06-08-2013**

*Het bezwaarschrift handelt over de beoogde bouwdiepte en het gabarit van de meergezinswoning. Het ontwerp sluit niet volledig aan bij de links aanpalende woning. Ze komt veel hoger wat de nok betreft en veel dieper wat de bouwdiepte betreft wat resulteert in een grote wachtgevel. Er zal nooit tegen de wachtgevel aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.*

*Als gevolg van de grote wachtgevel wordt het zonlicht afgenomen van de aanpalende. De bezwaarhebbende verwijst naar de weigering van 28-01-2013 ( zie historiek ) waarin het college van burgemeester en schepenen slechts 3 wooneenheden wenst toe te staan terwijl in de thans voorliggende aanvraag nog steeds 4 appartementen voorzien worden.*

**Bespreking bezwaarschrift :**

*De beoogde aanvraag heeft, ter hoogte van de linker perceelsgrens, een bouwdiepte van 13m op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen, tot een kroonlijsthoogte van 6,50m.*

*De voorgestelde bebouwing blijft begrepen binnen de gangbare stedenbouwkundige*

normen qua bouwdiepte maar gelet op de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing creëert het voorstel een wachtgevel die ongeveer 4,5m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.

De nok wordt in de thans voorliggende aanvraag afgeknot waardoor de nokhoogte aansluit bij de naaste bebouwing. Doch, de impact van de wachtgevel wijzigt hierdoor amper.

De beoogde bebouwing reikt tot op 1m van de achterste perceelsgrens van de bezwaarhebbende op verdieping, wat impliceert dat de wachtgevel op termijn inderdaad niet afgewerkt kan worden aangezien het perceel te beperkt is in oppervlakte.

Het voorstel voorziet, net als in de vorige aanvraag, 4 woongelegenheden. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de opmerking van overbezetting, geformuleerd in de weigering van 28 januari 2013.

Het bezwaar wordt door het college van burgemeester en schepenen als gegrond beschouwd.

...

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

#### **Historiek**

Op 03-10-2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning. (dossierr 2011/1388)

Op 28-01-2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning. (dossierr 2012/686)

#### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een ééngezinswoning (1 bouwlaag onder hellend dak) met bijgebouw ( garage ) en is gelegen langs een goed uitgeruste gemeenteweg. Het betreft een halfopen woning die aangebouwd is tegen de rechts aanpalende huizenrij.

De aanvraag beoogt het optrekken van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing.

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De te realiseren werken zijn principieel in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden.

Het voorstel omvat 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak ( 45° ).

Ter hoogte van de voorgevel wordt er aangesloten op de kroonlijst van zowel de links als de rechts aanpalende bebouwing. Tevens wordt de voorste dakhelling van de links aanpalende woning gevolgd.

De beoogde aanvraag heeft een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op verdiepingen.

Op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt telkens één appartement voorzien. Op de 2<sup>de</sup> verdieping en de dakverdieping worden twee duplex appartementen ondergebracht.

Op het gelijkvloers worden tevens 4 overdekte parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien binnen het bouwvolume.

Elk appartement is voorzien van een buitenruimte.

Er dient opgemerkt te worden dat de woongelegheden op het gelijkvloers niet aangepast werd. De opmerkingen, geformuleerd in de weigering van 28-01-2013, blijven bijgevolg nog steeds gelden : "De woongelegheden op het gelijkvloers is niet kwalitatief. De slaapkamer heeft slechts een minimaal klein raam , dat zich situeert onder de oversteek van de parkeerplaatsen. De sanitaire voorziening is eveneens heel beperkt."

Eveneens wordt volgende opmerking opnieuw aangehaald : "Gezien de configuratie van de links aanpalende woning en de aansluitende huizenrij in de A. Van de Maelestraat dient een oplossing gezocht te worden die meer aansluit bij deze woningen. "

Ook hiervoor werden geen geschikte aanpassingen doorgevoerd.  
 In het dakvolume worden daarenboven nog steeds 2 niveaus ingericht.  
 Er werd reeds geoordeeld dat het voorstel een overbezetting van het perceel betreft waarbij maximaal 3 woongelegenheden worden toegestaan.  
 Een voorstel met 4 woongelegenheden wordt bijgevolg niet toegestaan.  
 Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 08-07-2013 tot en met 06-08-2013, werd één bezwaarschrift ingediend wat gegrond bleek te zijn.  
 Gelet op de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing creëert het voorstel een wachtgevel die ongeveer 4,5m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.  
 De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt in het gedrang gebracht.  
 Het advies van Intergem werd aangevraagd op 05-07-2013.  
 Het advies van de stedelijke Brandweer van 24-07-2013 is voorwaardelijk gunstig.  
 Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit werd aangevraagd op 05-07-2013. Er wordt voorbijgegaan aan de adviesvereiste aangezien geen advies werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen.  
 De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.  
 Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik niet in de bebouwde omgeving.  
 ...”

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 22 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een eengezinswoning, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag onder hellend dak, met bijgebouw en garage. Het bestaande gebouw op het terrein betreft een halfopen woning die aangebouwd is tegen de rechts aanpalende huizenrij.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden.

Het voorstel omvat 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak onder 45°. De aanvraag heeft een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op verdiepingen. Op het gelijkvloers en de 1ste verdieping wordt telkens één appartement voorzien en op de 2e verdieping en de dakverdieping worden twee duplex appartementen ondergebracht.

Op het gelijkvloers worden tevens 4 overdekte parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien binnen het bouwvolume. Elk appartement is voorzien van een buitenruimte.

De aanvraag beoogt een bouwdiepte van 13m op het gelijkvloers en ongeveer 12m op de verdiepingen inclusief de terrasdieptes. Een bouwdiepte van 12m overschrijdt de gangbare bouwdiepte niet.

Het terras op de tweede verdieping wordt ingeplant tot op 74cm van de perceelsgrens rechts, wat overeenkomt met ca. 90cm rechtstreeks genomen zicht, wat op zich strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.

*Voorliggende aanvraag tracht in te spelen op de bestaande nood aan een mix van kleine en grote appartementen. De specifieke perceelsconfiguratie resulteert onvermijdelijk in een minder courante opdeling, doch de leefruimtes van de twee woongelegenheden binnen de 2e verdieping, hebben een derwijze onlogische vormgeving, dat zij niet kunnen resulteren in enig wooncomfort, doordat het toilet, evenals het terras, zich insnijdt in de leefruimte. De versnipperde driehoekige vorm van de leefruimte sluit elke logische invulling van meubilering uit. Het voorzien van vier wooneenheden resulteert in een overbezetting van dit hoekperceel, wat zich resulteert in de kleine, onlogische vormgeving van de leefruimtes wat de duplex- appartementen betreft.*

*Ter hoogte van de voorgevel wordt in het voorliggende project niet aangesloten op de kroonlijst van de links of de rechts aanpalende bebouwing. De doorsnede A-A', geeft duidelijk weer dat geen enkel gabariet wordt gevolgd en dat tevens niet wordt aangesloten op de voorste dakhelling van de links of rechts aanpalende woning.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op de beoogde bouwdiepte en het gabarit van de meergezinswoning. Het ontwerp sluit volgens bezwaarindienaar niet aan bij de links aanpalende woning, en het project resulteert in een veel diepere bouwdiepte betreft wat resulteert in een grote wachtgevel.*

*Er zal volgens bezwaarindienaar nooit tegen de wachtgevel kunnen aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.*

*Het bezwaar kan bijgetreden worden. Rekening houdend met de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing creëert het voorstel een wachtgevel die ongeveer 4.50m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.*

*De nok wordt in de thans voorliggende aanvraag afgeknot waardoor de nokhoogte aansluit bij de naaste bebouwing. Doch, de impact van de ruime wachtgevel wijzigt hierdoor amper. De beoogde bebouwing van de voorliggende aanvraag, op verdieping, reikt tot op 1m van de achterste perceelsgrens van de bezwaarhebbende links, wat impliceert dat de wachtgevel op termijn inderdaad onmogelijk afgewerkt kan worden aangezien het perceel te beperkt is in diepte.*

*Het voorstel voorziet, net als in de vorige aanvragen nog steeds in 4 woongelegenheden, wat resulteert in een overbezetting, zoals al geformuleerd in de voorgaande aanvragen en weigeringen.*

*Als gevolg van de ruime wachtgevel wordt, gelet op de oriëntatie, eveneens het zonlicht van de aanpalende eigenaar rechts volledig afgenomen.*

*Deze parkeerplaatsen geven dadelijk uit op de openbare weg, vlak op het kruispunt van de Van De Maelestraat en de Keppestraat. De parkings kunnen, nadat ze voorwaarts zijn in gebruik genomen, enkel achterwaarts terug worden verlaten. Dit heeft een onveilige verkeerssituatie tot gevolg op het kruispunt van de twee wegen. Het 1.20m brede inkompad tussen parking 1 en 2 om de inkom te bereiken, biedt eveneens niet de vereiste circulatiemogelijkheden voor het bereiken van vier appartementen. Ook de zeer beperkte inkomhal, voor de vier woongelegenheden, met een grootte van 1.50m bij 1.50m, waarbij de inkomdeur en de toegang tot de trappenhal overlappend draait is eveneens een resultaat van de zeer drukke bezetting op het perceel.*

*Uit wat voorafgaat, wordt geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang worden gebracht en dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt geschaad. Het voorliggende project resulteert in een duidelijke overbezetting van het perceel, dat slechts drie wooneenheden kan dragen.*

## **2.5 Conclusie**

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

Na de hoorzitting van 28 januari 2014 beslist de verwerende partij op 20 februari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *2.4     De goede ruimtelijke ordening*

*Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een eengezinswoning, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag onder hellend dak, met bijgebouw en garage. Het bestaande gebouw op het terrein betreft een halfopen woning die aangebouwd is tegen de rechts aanpalende huizenrij.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 4 wooneenheden.*

*Het voorstel omvat 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak onder 45°. De aanvraag heeft een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op verdiepingen. Op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt telkens één appartement voorzien en op de 2<sup>e</sup> verdieping en de dakverdieping worden twee duplex appartementen ondergebracht.*

*Op het gelijkvloers worden tevens 4 overdekte parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien binnen het bouwvolume. Elk appartement is voorzien van een buitenruimte.*

*De aanvraag beoogt een bouwdiepte van 13 m op het gelijkvloers en ongeveer 12 m op de verdiepingen inclusief de terrasdieptes. Een bouwdiepte van 12 m overschrijdt de gangbare bouwdiepte niet.*

*Voorliggende aanvraag tracht in te spelen op de bestaande nood aan een mix van kleine en grote appartementen. De specifieke perceelsconfiguratie resulteert onvermijdelijk in een minder courante opdeling.*

*Samen met appellant wordt vastgesteld dat de huidige aanvraag tegemoet komt aan de weigeringsbeslissing van 2 februari 2012 van de deputatie m.b.t. dezelfde eigendom. Er wordt nu voorzien in 2 in plaats van 3 bouwlagen, de maximale bouwdiepte werd aangepast tot een voor een hoekperceel aanvaardbare configuratie, ook wat terrassen betreft, en er wordt een brede inkom voorzien.*

*Door het voorzien van vier voldoende ruime parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk niet volledig op het openbaar domein afgewenteld.*

*Het betreft een voldoende kwalitatieve invulling met lift. De wooneenheden beschikken over berging en er worden afzonderlijke lokalen voor fietsen en voor de tellers voorzien.*

*Het terras op de tweede verdieping wordt ingeplant tot op 74 cm van de perceelsgrens rechts, aangezien het hier een schuin zicht betreft is dit niet strijdig met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op de beoogde bouwdiepte en het gabariet van de meergezinswoning. Het ontwerp sluit volgens bezwaarindiener niet aan bij de links aanpalende woning, en het project resulteert in een veel diepere bouwdiepte wat resulteert in een grote wachtgevel.*

*Er zal volgens bezwaarindiener nooit tegen de wachtgevel kunnen aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.*

*Het bezwaar wordt niet bijgetreden : zoals hiervoor reeds aangehaald is het gevraagde gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat aanvaardbaar.*

*Uit wat voorafgaat, wordt geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang worden gebracht en dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving niet wordt geschaad.*

*Appellant is er in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan, noch deze van de omgeving te overschrijden.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST heeft met een aangetekende brief van 22 april 2014 een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0516/A/3/0511.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste en tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

#### **1.1**

In het eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

*“van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, §1 VCRO, samen gelezen met artikel 4.7.22 VCRO”*

Zij licht dit middel toe als volgt:

*“...*

*In de bestreden beslissing wordt volstaan met een eenvoudige verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op p. 1 wordt gesteld als volgt:*

*"Gelet op het **andersluidend verslag** van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 januari 2014".*



Er wordt dus niet verwezen naar een gelijkluidend verslag, integendeel wel naar het **andersluidend verslag**, zonder dat de bestreden beslissing melding maakt van de inhoud en de motieven van het verslag en zonder dat zij hieromtrent enige tegenargumentatie ontwikkelt.

Meer zelfs dient te worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing, **deels op grond van dezelfde overwegingen van het PSA-verslag, tot een tegenovergestelde beslissing** wordt gekomen, hetgeen geenszins aanvaardbaar is, minstens gestoeld dient te worden op zwaarwegende en duidelijk inzichtelijk gemaakte motieven.

Er blijkt nu dat de **bestreden beslissing op een aantal belangrijke kernpunten ongemotiveerd afwijkt** van het globaal ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar **(STUKKEN 1 en 3)**.

De **provinciale stedenbouwkundige ambtenaar** komt in zijn verslag omtrent de goede ruimtelijke ordening tot het algemeen besluit: (...)

Waarbij deze conclusie wordt **gesteund op volgende elementen**:

- "de leefruimtes van de twee woongelegenheden binnen de 2<sup>e</sup> verdieping, hebben een derwijze onlogische vormgeving, dat zij **niet kunnen resulteren in enig wooncomfort**, doordat het toilet, evenals het terras zich insnijdt in de leefruimte"
- "Het voorzien van vier wooneenheden resulteert in een **overbezetting** van dit hoekperceel"
- "ter hoogte van de voorgevel wordt in het voorliggende project niet aangesloten op de kroonlijst van de links of de rechts aanpalende bebouwing. De doorsnede A - A', geeft duidelijk weer dat **geen enkel gabariet wordt gevolgd**" en  
  
"**niet wordt aangesloten op de voorste dakhelling** van de links of rechts **aanpalende woning**"
- "creëert het voorstel een **wachtgevel die ongeveer 4,50 m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing**"
- "De **beoogde bebouwing** van de voorliggende aanvraag, op de verdieping, **reikt tot op 1m van de achterste perceelsgrens van de bezwaarhebbende links**, wat impliceert dat de **wachtgevel op termijn inderdaad onmogelijk afgewerkt** kan worden aangezien het perceel te beperkt is in diepte"
- "Als gevolg van de ruime wachtgevel wordt, gelet op de oriëntatie, eveneens **het zonlicht van de aanpalende eigenaar rechts volledig afgenomen**"
- "Deze parkeerplaatsen geven dadelijk uit op de openbare weg. (...) Dit heeft een onveilige verkeerssituatie tot gevolg op het kruispunt van de twee wegen".

In de **bestreden beslissing** wordt zonder in te gaan op de diverse elementen opgenomen in het PSA verslag tot het omgekeerde besloten: (...)

Dit **terwijl zowel in het PSA-verslag als in de collegebeslissing duidelijk puntsgewijs wordt aangegeven dat het aangevraagde op vlak van de goede ruimtelijke ordening en rekening houdende met de aanpalenden en de nabije omgeving niet aanvaardbaar is.**

*In de bestreden beslissing wordt deze motivering van de PSA en het college gewoon terzijde geschoven, niet in aanmerking genomen en niet weerlegd.*

*Zonder meer dient te worden vastgesteld dat **in de bestreden beslissing geen enkele afweging wordt gemaakt omtrent:***

- *de impact van de creatie van een wachtgevel op het aanpalend perceel;*
- *de afwijking van de gabarieten zowel van de links als rechts gelegen bestaande bebouwing;*
- *de draagkracht van het perceel en de overbezetting;*
- *de totale wegname van het zonlicht van de aanpalende links;*
- *de impact van de parkeerconfiguratie op vlak van de verkeersveiligheid;*

*Het is geenszins aanvaardbaar dat de motivering van de PSA zomaar wordt genegeerd, temeer nu men in de bestreden beslissing op basis van dezelfde stukken tot een omgekeerde conclusie komt.*

*Er moet dus worden vastgesteld dat **de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet in de bestreden beslissing zijn opgenomen en ontmoet.***

*Meer nog, er wordt in de beslissing op ongemotiveerde wijze t.a.v. meerdere essentiële punten afgeweken van het advies van de ambtenaar.*

*Om die reden is er **sprake van een schending van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, § 1 VCRO, samen gelezen met artikel 4.7.22 VCRO.***  
..."

## 1.2

De verwerende partij antwoordt hierop:

"...

*De bestreden beslissing vermeldt uitdrukkelijk in de aanhef op de eerste bladzijde dat het verslag van de PSA andersluidend is en verzoeker heeft ook goed begrepen waarin de overwegingen van de deputatie verschillen van deze van de PSA, zodat hij zich niet kan beroepen op een formeel motiveringsgebrek.*

*Bij vergelijking van de bestreden beslissing en het verslag van de PSA blijkt duidelijk dat de deputatie is afgeweken van het verslag en waarom. Door enerzijds de specifieke perceelsformatie en het feit dat het om een hoekwoning gaat en anderzijds omdat door de vier parkeerplaatsen de parkeerdruk niet volledig op het openbaar domein wordt afgewenteld acht de deputatie de aanvraag wél aanvaardbaar.*

..."

## 1.3

De tussenkommende partij voegt hieraan toe:

"...

*Er moet worden vastgesteld dat de beslissing van de Deputatie wel degelijk werd genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Alleen al een vergelijking tussen de 2 teksten toont aan dat het verslag grotendeels werd overgenomen.*

Verzoekende partij stelt: "Meer zelfs dient te worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing, deel op grond van dezelfde overwegingen van het PSA-verslag, tot een tegenovergestelde beslissing wordt gekomen". Verzoekende partij toont dus net aan dat de beslissing wel degelijk op het verslag van de PSA is gesteund en dat de Deputatie zich niet enkel beperkt heeft tot een loutere vermelding van het verslag van de PSA. Evenwel meende de Deputatie (wat haar goed recht is) de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet te volgen m.b.t. zijn visie op o.a. de specifieke perceelsconfiguratie, en de wachtgevel.

Uiteraard is het nog steeds zo dat het verslag van de PSA niet bindend is voor de Deputatie. De Deputatie heeft een appreciatiemarge. Zo stelt zij m.b.t. de specifieke perceelsconfiguratie en parking:

"Voorliggende aanvraag tracht in te spelen op de bestaande nood aan een mix van kleine en grote appartementen. De specifieke perceelsconfiguratie resulteert onvermijdelijk in een minder courante opdeling.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat de huidige aanvraag tegemoet komt aan de weigeringsbeslissing van 2 februari 2012 van de deputatie m.b.t. dezelfde eigendom. Er wordt nu voorzien in 2 in plaats van 3 bouwlagen, de maximale bouwdiepte werd aangepast tot een voor een hoekperceel aanvaardbare configuratie, ook wat terrassen betreft, en er wordt een brede inkom voorzien.

Door het voorzien van vier voldoende ruimte parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk niet volledig op het openbaar domein afgewenteld.

Het betreft een voldoende kwalitatieve invulling met lift.(...)"

De Deputatie deelt aldus mee waarom zij een andere mening is toegedaan dan de PSA. Zij oordeelt dat er wel degelijk een voldoende kwalitatieve invulling is o.a. op basis van volgende overweging:

"Het betreft een voldoende kwalitatieve invulling met lift. De wooneenheden beschikken over bergruimte en er worden afzonderlijke lokalen voor fietsen en voor de tellers voorzien.

Het terras op de tweede verdieping wordt ingeplant tot op 74 cm van de perceelsgrens rechts, aangezien het hier een schuin zicht betreft is dit niet strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.  
(...)"

Het feit dat de PSA niet wordt gevolgd is aldus te wijten aan de eigen appreciatie van de Deputatie. Bovendien kan de specifieke perceelsconfiguratie wel degelijk de wachtgevel motiveren. De interne vormgeving vloeit immers voort uit de specifieke driehoekige **perceelsconfiguratie**; Dat niettegenstaande de driehoekige configuratie van het perceel, de leefruimtes dusdanig werden vormgegeven dat de onderscheiden kamers zo maximaal mogelijk rechte i.p.v. schuine hoeken hebben met voldoende lange muren zodat een logische en kwalitatieve meubilering mogelijk blijft.

Bovendien voldoet het ontwerp qua oppervlakte aan de vereiste minimum oppervlaktenormen zoals voorzien in de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (van kracht sinds 1 november 2014)(**zie stuk 1**). De Deputatie mocht destijds hier reeds rekening mee houden op basis van art. 4.3.1, § 2, 2° VCRO: de

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Conform de ingediende plannen kunnen volgende oppervlaktes worden onderscheiden:

- Gelijkvloers:

- \* leefruimte: 20,21 m<sup>2</sup>
- \* keuken: 7,28 m<sup>2</sup>
- \* berging: 2,48 m<sup>2</sup>
- \* slaapkamer 1: 13,68 m<sup>2</sup>
- \* hal: 2,25 m<sup>2</sup>
- \* trap: 1,35 m<sup>2</sup>
- \* wc: 1,46 m<sup>2</sup>
- \* inkom: 4,97 m<sup>2</sup>
- \* sanitair: 2,89 m<sup>2</sup>

- Eerste verdieping:

- \* leefruimte: 37,89 m<sup>2</sup>
- \* eetkeuken: 11,19 m<sup>2</sup>
- \* berging: 6,16 m<sup>2</sup>
- \* slaapkamer 1: 12,40 m<sup>2</sup>
- \* slaapkamer 2: 12,78 m<sup>2</sup>
- \* hal: 2,25 m<sup>2</sup>
- \* trap: 1,35 m<sup>2</sup>
- \* wc: 1,60 m<sup>2</sup>
- \* gang: 8,77 m<sup>2</sup>
- \* badkamer: 7,05 m<sup>2</sup>

- Tweede verdieping:

- \* leefruimte: 26,25 m<sup>2</sup>
- \* wc: 1,44 m<sup>2</sup>
- \* eetkeuken: 8,45 m<sup>2</sup>
- \* berging: 2,87 m<sup>2</sup>
- \* hal: 2,25 m<sup>2</sup>
- \* trap: 1,35 m<sup>2</sup>

- \* leefruimte: 21,20 m<sup>2</sup>
- \* eetkeuken: 5,83 m<sup>2</sup>
- \* berging: 3,53 m<sup>2</sup>
- \* inkom: 3,72 m<sup>2</sup>
- \* wc: 1,49 m<sup>2</sup>
- \* bureel: 11,44 m<sup>2</sup>
- \* doorgang: 5,38 m<sup>2</sup>

- Duplex verdieping:

- \* badkamer: 6,40 m<sup>2</sup>
- \* slaapkamer 1: 11,35 m<sup>2</sup>
- \* slaapkamer 2: 12,70 m<sup>2</sup>
- \* bureel: 9,96 m<sup>2</sup>
- \* slaapkamer: 10,97 m<sup>2</sup>
- \* bureel: 6,83 m<sup>2</sup>
- \* badkamer: 4,83 m<sup>2</sup>

## OVERZICHT:

[foto]

Er is dus allerm minst sprake van een kleine en onlogische vormgeving inzake de duplexappartementen; dergelijke appreciatie komt toe aan de Deputatie. De Deputatie meende dat de vormgeving te verklaren was vanuit de specifieke driehoekige perceelsconfiguratie en heeft hiermee aldus voldoende gemotiveerd.

Bovendien is de inkom voldoende breed en voldoet zij zelfs aan de toegankelijkheidsnorm van 1,5 meter breedte. Terecht oordeelde de Deputatie dan ook dat er sprake is van een brede inkom.

M.b.t. de **parkeerdruk en onveilige verkeerssituatie** stelt de Deputatie terecht dat deze door het voorzien van vier voldoende ruime parkeerplaatsen niet op het openbaar domein worden afgewenteld. De parkeerplaatsen palen bovendien niet onmiddellijk aan het kruispunt, maar aan het begin van de Alfons Van de Maelestraat. Er is aldus geen risico het verkeer op het kruispunt in de war te sturen. Bovendien voldoen de voorziene parkeerplaatsen aan de normen zoals voorgeschreven door de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen. Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is bovendien achterhaald:

[foto]

De Alfons Van de Maelestraat is nog steeds een eenrichtingsstraat maar nu in de andere richting. Hierdoor is het sluipverkeer van het station naar de Ninovesteenweg enorm afgenomen. Bovendien zijn er in de directe nabijheid eveneens tal van meergezinswoningen met eveneens dergelijke hoeveelheid aan parkeerplaats.

Het ontwerp op het ingediende plan sluit wel degelijk aan op de aanpalende woningen **qua kroonlijsthoogte en dakhelling**:

[foto]

Er zijn 2 bouwlagen voorzien i.p.v. 3; net zoals de aanpalende woningen. Zowel de kroonlijsthoogte als dakhelling sluiten aan op de aanpalende woningen. De kroonlijsthoogte werd doorgetrokken en bevindt zich thans op 6,50 meter hoogte i.p.v. de in vroegere vergunningsaanvragen vermelde 8,40 meter hoogte. Bijgevolg is het onnodig in te gaan op het verslag van de PSA m.b.t. de punten waarbij diens visie in strijd is met de ingediende plannen. Alle door het gewestplan voorgeschreven vereisten werden nageleefd.

Qua **bouwdiepte** is de bouwdiepte van 13 meter op het gelijkvloers zeker en vast niet overdreven en volledig gangbaar binnen de bestaande omgeving. Er werd geen enkele wettelijke norm overtreden. Bovendien is het onjuist wanneer wordt geponeerd dat het gebouw een wachtgevel creëert die 4,5 meter verder reikt dan de links aanpalende bebouwing. Inmiddels heeft verzoekende partij een veranda (bijgebouw) gebouwd tegen de gevel die 3 meter diepte in beslag neemt; hiervoor heeft verzoekende partij een vergunning bekomen op 17.06.2013 (**zie stuk 2**):

[foto]

In voormelde vergunning staat bovendien te lezen dat de bouwdiepte van verzoekende partij 15 m is, m.a.w. meer dan de bouwdiepte van tussenkomende partij!

De wachtgevel reikt aldus slechts 1,5 meter verder. Bovendien neemt de wachtgevel geen zonlicht af, hetzij uiterst beperkt. Het noorden bevindt zich achteraan de gebouwen, het zuiden vooraan. Enkel indien de zon in het oosten staat zal er beperkte schaduw zijn, wat normaal

gangbaar is binnen een woongebied. Enkel als er ochtendzon is in het voor- en najaar kan er beperkte schaduw zijn, wat door verzoekende partij niet wordt bewezen.

In arrest A/2011/0211 d.d. 20.12.2011 stelde uw Raad:

....

De motieven van verwerende partij zijn wel degelijk deugdelijk en draagkrachtig. Het is niet omdat deze motieven niet worden aanvaard door verzoekende partij, dat dit een schending van de formele motiveringsplicht zou inhouden. Integendeel: uit het verzoekschrift van verzoekende partij kan worden afgeleid dat de motivering wel degelijk deugdelijk en draagkrachtig is: verwerende partij begrijpt kennelijk heel goed op welke motieven de Deputatie zich heeft gebaseerd, doch zij aanvaardt deze niet. Uiteraard is de Deputatie er niet toe gehouden puntsgewijs het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar te weerleggen: **het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten** (RvVb A/2014/0241, 1 april 2014 (rolnr. 1213/0314/A/2/0291). Zie ook: RvVb A/2014/0242, 1 april 2014 (rolnr. 1213/0321/A/2/0302)). Dit vloeit voort uit het gegeven dat de Deputatie niet optreedt als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur en daardoor geenszins gebonden is aan de motivering die door de Stad Aalst werd gegeven.

Het is duidelijk dat verzoekende partij met kennis van zaken kon nagaan of de visie van de Deputatie al dan niet afweek van het verslag van de PSA en of zij tegen deze beslissing diende op te komen of niet.

Bovendien baseert de Deputatie zich ook op het feit dat zij bij beslissing d.d. 02.02.2012 de aanvraag had afgekeurd en expliciet had gesteld: "Een aangepast ontwerp dat rekening houdt met voormelde opmerkingen kan eerder voor vergunning in aanmerking komen". Aan voormelde opmerkingen werd tegemoet gekomen. Verzoekende partij heeft dus evenzeer voorkennis in dit dossier en wist waaraan zij zich kon verwachten.

I.t.t. wat verzoekende partij meent, werd wel degelijk ingegaan op de diverse punten van het verslag van de PSA. Zo wordt m.b.t. de wachtgevel gesteld dat het bezwaar niet kan worden bijgetreden gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het een hoekperceel betreft. Ook houdt de Deputatie rekening met de parkeerdruk enz. Uiteraard kan men de Deputatie niet verplichten om op elk punt van een bezwaar te antwoorden.

Het volstaat dat de verzoekende partij weet waarom een bepaalde beslissing werd genomen, wat in casu het geval is.

..."

#### 1.4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

"...

In zoverre in de antwoordmemorie van tussenkomende partij een extensieve motivering wordt opgebouwd ter weerlegging van het PSA-verslag, kan eenvoudig worden verwezen naar het gegeven dat een particuliere aanvrager geen formele motivering van een overheidsbeslissing kan leveren en naar volgende gezaghebbende rechtsleer:

...

De geforceerde stelling dat men op grond van een volledig negatief PSA-verslag tot een geheel tegenstrijdige vergunningsbeslissing zou kunnen komen, tart elke verbeelding. Zelfs al zou men kunnen aannemen dat de deputatie haar positief oordeel heeft kunnen vestigen op

de overwegingen van het PSA-verslag, dan nog kan men niet anders dan vaststellen dat er sprake is van een evidente strijdigheid tussen de overwegingen en het dictum, hetgeen op zichzelf een schending van de formele motiveringsplicht uitmaakt.

Het valt immers niet in rede aan te nemen dat men komt tot een positief besluit na een PSA-verslag dat besluit als volgt:

...

Om die reden is er **sprake van een schending van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, §1 VCRO, samen gelezen met artikel 4.7.22 VCRO.**

**De schending van de formele motiveringsplicht werd ten andere als een ernstig middel gekwalificeerd, door uw Raad, in het kader van de schorsingsprocedure in dit dossier:**

...”

## 2.1

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in “van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, §1 VCRO samen gelezen met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO”. Zij licht dit middel toe als volgt:

“...

De bestreden beslissing geeft géén enkele omschrijving van de aangevraagde bebouwing gesitueerd in de nevengelegen bebouwing bouwkundig rechts en links.

Bij de beschrijving van de ‘goede ruimtelijke ordening’ (pp. 5-6 van de bestreden beslissing) wordt met betrekking tot het bezwaar van verzoeker omtrent de ontoelaatbare druk op zijn perceel volstaan met het oordeel

“dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang worden gebracht en dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving niet wordt geschaad.”

**Uit niets blijkt dat een concrete analyse – geïnformeerd door afdoende feitelijke informatie – is doorgevoerd, waarbij vertrokken wordt vanuit een zorgvuldige weergave van de plaatselijke ordening.**

**De geciteerde motivering is niet meer dan een gemeenplaats die in elk dossier kan worden toegepast.**

Nochtans weze het herhaald dat de PSA tot een geheel andersluidend oordeel is gekomen omtrent de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving. Hieromtrent wordt in de rechtsleer gesteld:

...

In casu dient aldus zonder meer worden besloten dat de bestreden beslissing aangetast is door een schending van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, §, VCRO samen gelezen met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, VCRO.

...”

## 2.2

De verwerende partij antwoordt hierop:

“...

De deputatie heeft de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (stuk 9, p. 5-6):

...

Hieruit blijkt dat de deputatie wel degelijk rekening gehouden heeft met de aanpalende percelen, en zelfs uitdrukkelijk het bezwaar heeft ontmoet dat werd ingediend door de eigenaar van de links aanpalende woning – huidige verzoeker. De deputatie heeft rekening gehouden met de specifieke perceelsformatie en het gegeven dat het om een hoekperceel gaat om het bezwaar niet bij te treden. De toetsing aan de onmiddellijke omgeving en de besluitvorming die de deputatie daaruit afleidt is geenszins kennelijk onredelijk.

...

## 2.3

De tussenkommende partij voegt hieraan toe:

“ ...

Vooreerst blijkt uit de beslissing van de Deputatie onder punt 1.5 “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” dat wel degelijk rekening werd gehouden met de omgeving waarin het aangevraagde zou worden gebouwd. Onder de goede ruimtelijke ordening stelt de Deputatie o.a.:

**“Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een eengezinswoning, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag onder hellend dak, met bijgebouw en garage. Het bestaande gebouw op het terrein betreft een halfopen woning die aangebouwd is **tegen de rechts aanpalende huizenrij.**”**

Voorts stelt de Deputatie:

“Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op de beoogde bouwdiepte en het gabariet van de meergezinswoning. Het ontwerp sluit volgens de bezwaarindiener niet aan bij de links aanpalende woning, en het project resulteert in een veel diepere bouwdiepte wat resulteert in een grote wachtgevel. Er zal volgens de bezwaarindiener nooit tegen de wachtgevel kunnen aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.

**Het bewaar wordt niet bijgetreden: zoals hiervoor reeds aangehaald is het gevraagde gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat aanvaardbaar.”**

Bovendien ontgaat het verzoekende partij in tussenkomst waarom een arrest m.b.t. een serrecomplex in een open landschap wordt aangehaald. Dit is zeker en vast geen gelijkaardige casuïstiek.

De Deputatie heeft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wel degelijk correct uitgevoerd.

In de directe omgeving komen meergezinswoningen voor met een bouwdiepte die veel groter is dan de diepte van tussenkommende partij. Ook de kroonlijsthoogtes van de gebouwen zijn beduidend hoger. Enkele voorbeelden:

[foto]

In detail ziet de aansluiting van voormeld gebouw eruit als volgt:

[foto's]



*Da bakgoot ligt hierbij bijna 2 meter hoger dan de aanpalende woningen. Uit bovenvermelde foto's blijkt ook dat het gebouw 3 woonlagen heeft.*

*Ook de woning van verzoekende partij sluit niet aan op de woning van zijn links aanpalende buur:*  
*[foto]*

*De bakgoot ligt hierbij 1 tot 1,5 meter hoger dan de links aanpalende buur .*

*Ook verder in de straat staat een meergezinswoning met 3 woonlagen:*  
*[foto's]*

*Ook deze meergezinswoning is hoger dan de aanpalenden.*

*Het project van tussenkomende partij past dus zeker en vast in de omgeving.*  
*...*

## 2.4

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Er dient te worden onderstreept dat Uw Raad als administratief rechtscollege niet in de beoordeling van aanvragen treedt en dus geen rekening kan houden met allerhande nieuwe argumentaties en voorbeelden uit de gemeente.*

*Daarenboven kunnen voorbeelden uit de gemeente geen alibi zijn om een aanvraag te onderbouwen dewelke in het kader van de goede ruimtelijke ordening kennelijk disproportioneel is.*

*Uw Raad stelt in het schorsingsarrest in dit dossier dat*

*“de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende werd onderzocht, terwijl de andersluidende standpunten de verwerende partij noopten de vergunningsbeslissing des te concreter en preciezer te motiveren.”*

*...”*

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

In eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing ongemotiveerd afwijkt van enkele belangrijke elementen uit het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In een tweede middel stelt de verzoekende partij dat haar bezwaar omtrent de ontoelaatbare druk niet afdoende werd weerlegd in het licht van het andersluidend oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### 2.

Op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dient verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gewezen op het “andersluidend” verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 januari 2014, waarvan de verzoekende partij duidelijk de inhoud kent.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag, in tegenstelling tot de bestreden beslissing, op grond van zeer concrete en precieze overwegingen tot de onverenigbaarheid met de “goede ruimtelijke ordening” van het aangevraagde om redenen dat het belang van de aanpalende percelen in het gedrang wordt gebracht, de omgeving wordt geschaad en het project resulteert in een overbezetting van het perceel.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de aanvraag weigerde op grond van de overbezetting van het perceel en het belang van de aanpalende percelen die in het gedrang worden gebracht. Het blijkt derhalve dat verschillende ongunstige aspecten van goede ruimtelijke ordening onder de aandacht werden gebracht van de verwerende partij.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan de voorafgaande administratieve procedure en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, kan hij enkel aan de hand van de concrete gegevens van de zaak nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de vervangende nieuwbouw (meergezinswoning) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.1

Met de bestreden beslissing wordt een halfopen eengezinswoning vervangen door een meergezinswoning in gesloten bebouwing. Er wordt niet betwist dat de aanpalende bebouwing, met inbegrip van de eigendom van de verzoekende partij, behoort tot de relevante omgeving, noch dat de specifieke perceelsconfiguratie “onvermijdelijk” resulteert in een minder courante opdeling.

4.2

De verzoekende partij stelt in haar bezwaar dat er nooit tegen de wachtgevel zal kunnen aangebouwd worden gelet op de beperkte bouwdiepte van haar perceel. Dit bezwaar wordt vervolgens door het college van burgemeester en schepenen gegrond bevonden. De bestreden

beslissing wijst dit af louter met de overweging dat *“het gevraagde gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat aanvaardbaar [is]”*.

De Raad stelt vast dat dit een nietszeggende stijlclausule is, aangezien zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit bezwaar uitdrukkelijk hebben bijgetreden en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit bovendien deed aan de hand van concrete en precieze bevindingen inzake bouwdiepte, omvang en mogelijke afwerking van de wachtgevel.

#### 4.3

Het motief van de verwerende partij inzake de “parkeerdruk” ontmoet evenmin op afdoende wijze de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij wordt geduid op een “onveilige verkeerssituatie” en een gebrek aan de “vereiste circulatiemogelijkheden”. In het verslag wordt immers respectievelijk gewezen op de ligging aan een kruispunt en de breedte van het inkompad tussen parking 1 en 2. Deze bevindingen, nochtans essentieel, worden in de bestreden beslissing evenmin bij de beoordeling betrokken.

#### 4.4

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn verslag ook op de “overbezetting” dan wel de “zeer drukke bezetting” van het betrokken perceel, waarbij respectievelijk wordt gewezen op een gebrek aan wooncomfort door een kleine en onlogische vormgeving van de leefruimtes inzake de duplexappartementen en op een zeer beperkte inkomhal waarbij de inkomdeur en toegang tot de trappenhal overlappend draait. De passus in de bestreden beslissing dat wordt voorzien in een voldoende kwalitatieve invulling met lift, bergruimte en afzonderlijke lokalen voor fietsen en tellers, volstaat niet als antwoord op het negatief verslag ter zake. Hieruit blijkt immers niet of de verwerende partij respectievelijk rekening heeft gehouden met de indeling van de “leefruimtes” dan wel waarom zij meent dat, zonder vermelding van afmetingen in tegenstelling tot het vermeld negatief verslag, er sprake zou zijn van een “brede inkom”.

#### 4.5

De door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen niet-aansluiting van de kroonlijst, voorste dakhelling en gabariet met de linker en rechter aanpalende bebouwing wordt door de verwerende partij in het bestreden besluit evenmin op enige wijze ontmoet. Ook het college van burgemeester en schepenen stelde in haar weigeringsbeslissing dat een oplossing moest gezocht worden die meer aansloot bij de aansluitende woningen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderzocht, terwijl de andersluidende standpunten van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, de verwerende partij ertoe noopten de vergunningsbeslissing des te concreter en preciezer te motiveren.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kan worden bijgetreden.

De Raad ziet immers niet in hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak te doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutive werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Aangezien de verwerende partij ten gronde in het ongelijk is gesteld, dient zij dan ook de kosten van het beroep te dragen.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Hans VAN DEN BRANDE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 februari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem, Alfons Van de Maelestraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0348F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van  
Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER