

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0556  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0677-A

Verzoekende partij	de heer <b>Hendrik MUSSCHE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDDÉ, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de <b>bvba IDEEAL WONEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Marten DE JAEGER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9990 Maldegem, Westeindestraat 145

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lovendegem van 10 november 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een vrijstaande meergezinswoning met carports en bergingen op het perceel gelegen te 9920 Lovendegem, Vaartstraat 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0911H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 7 november 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 september 2018.

Advocaat Griet CNUDDÉ, die voor de verzoekende partij verschijnt, en Hendrik MUSSCHE in eigen persoon, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Marten DE JAEGER, die voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

### III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 18 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de vroegere gemeente Lovendegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een vrijstaande meergezinswoning met carports en bergingen op het perceel aan de Vaartstraat 15 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0911H.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historische dorpskern Lovendegem', goedgekeurd met een besluit van 22 januari 2015 van de verwerende partij. Het ligt meer bepaald in het deelgebied 'woonzone met gemengde bebouwing' (artikel 1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 augustus 2016 tot en met 13 september 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij.

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 14 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 februari 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 beslist de verwerende partij op 23 maart 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

#### De juridische aspecten

*Voorliggende aanvraag is gelegen binnen de afbakening van het op 22 januari 2015 vastgestelde RUP 'Historische Dorpskern Lovendegem'.*

*Het perceel is binnen dit RUP gelegen in een zonering art. 1: woonzone met gemengde bebouwing.*

*De gronden gelegen binnen deze zone zijn bestemd voor één- en meergezinswoningen.*

*De bouwdiepte hierin bedraagt op het gelijkvloers 18m en op de verdieping 12,00m. De kroonlijsthoogte is vastgelegd op 6,50m en de dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,50m. Dakuitbouwen mogen maximaal 50% van de*

gevelbreedte bedragen met een maximale hoogte van 2,50m boven het dakvlak en op minimum 0,90m achter de voorgevellijn. De tuinzone blijft minimaal 8,00m diep. De beoogde meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden gesteld in het RUP.

#### De goede ruimtelijke ordening

Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:  
(...)

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en het nieuw oprichten van een vrijstaande meergezinswoning, carports en bergingen.

In het RUP 'Historische Dorpskern Lovendegem' zijn gedetailleerde voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de inplanting van de toegelaten gebouwen, de bestemming, de hoogte, het materiaalgebruik, de dakvorm en de dakhelling.

Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurde RUP geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.

Een ontwerp dat aan de bepalingen van het RUP voldoet, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het RUP kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakt keuzes.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 6 appartementen en 6 bijhorende carports na sloop van de bestaande constructies. Het perceel is ca. 23m diep en 45m breed.

De nieuwe meergezinswoning bevat 6 appartementen in 2 bouwlagen van 20,00m bij 12,00m en er wordt voorzien in een woonlaag onder hellend dak, met nokhoogte 12,50m en een kroonlijsthoogte van 6,50m. De meergezinswoning wordt opgericht op 3,00m van de rooilijn. De algemeen voorkomende voorbouwlijn wordt daarmee gerespecteerd. Het volume wordt tevens ingeplant op minimum 10.00m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. De tuinzone is minimaal 8m diep.

De woonentiteiten zijn voldoende groot en hebben een toegang via een gemeenschappelijke circulatieruimte in het gebouw. Elk woonlokaal heeft eveneens toegang tot rechtstreeks daglicht. De woonentiteiten worden voorzien van voldoende private en/of gemeenschappelijke buitenruimte en terras. De meergezinswoning biedt bijgevolg voldoende woonkwaliteit.

De onmiddellijke omgeving en de Vaartstraat kennen een gevarieerd aanbod aan woontypologieën, met zowel open als gesloten ééngezinswoningen. De bouwplaats is gelegen in de rand van de woonkern. Meergezinswoningen zijn in deze omgeving mogelijk.

Het gevraagde voldoet aan de voorschriften van het RUP artikel 1: woonzone met gemengde bebouwing, en -gelet op de hiervoor aangehaalde decretale bepalingen- bijgevolg ook aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening : de bebouwingsgraad op dit terrein komt overeen met deze die in het RUP zonder meer toegelaten wordt.

Het perceel is 1.074,59m<sup>2</sup> groot, en de bebouwde oppervlakte bedraagt 416,17m<sup>2</sup>. Hierdoor kan geoordeeld worden dat de aanvraag een aanvaardbare dichtheid heeft. De algemeen voorkomende bouwlijn op 3m wordt gevolgd. Er werden eveneens reeds constructies met dezelfde bouwhoogte en omvang in de omgeving vergund. De omgeving bestaat evenwel,

hoofdzakelijk uit open en halfopen bebouwing met 2 bouwlagen en een woonlaag onder hellend dak. Het zijn daarbij voornamelijk de oudere woningen binnen de omgeving, welke slechts uit 1 bouwlaag en woonlaag onder hellend dak zijn opgebouwd.

Binnen de omgeving zijn reeds vergunde meergezinswoningen aanwezig met een nokhoogte van ca. 12m.

Hierdoor, en gelet dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als voorzien in het RUP, dient geconcludeerd te worden, dat in voorliggende aanvraag en bouwvoorstel niet wordt afgeweken van de in de omgeving voorkomende of gewenste bebouwing en typologie.

De aanvraag werd openbaar gemaakt en leverde bezwaarschriften op met betrekking tot lichten en zichten, en schending van privacy.

Rekening houdend met het feit, dat er een tuinzone van minimaal 8,00m diepte wordt behouden tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens met appellanten, zal de hinder voor het achterliggende perceel beperkt blijven. Naar de linkse en rechtse aanpalende percelen wordt een bouwvrije afstand gerespecteerd van 9.97m en 10.84m, waardoor de hinder ook voor deze percelen tot een minimum zal beperkt worden.

De diepte van het perceel is inderdaad eerder beperkt te noemen ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte, het programma en de omgeving. Toch voldoet dit project, als boven reeds uitvoerig vermeld, aan de voorschriften van het RUP, welke worden verondersteld om de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Er wordt een beperkt terras voorzien aan de achtergevel op 6,00m hoogte, van waarop inkijk op achterliggende tuinzones mogelijk is. Dit terras heeft toegang vanaf de slaapkamers van het appartement 2.1. Gelet op de achterliggende ruimtes met bestemming slaapkamer zal de hinder beperkt zijn, doch van hieruit kan ruim inzicht worden genomen in de tuin van appellanten.

In navolging van de door appellanten terzake ingediende bezwaren, en de motivering ook in voorliggend beroepschrift, is het wenselijk dat de raampartij met terras ter hoogte van de achtergevel van appartement 2.1 beperkt wordt uitgevoerd conform appartement 2.2, zonder terras en met kleinere raampartijen, zoals door de gemeente als voorwaarde opgelegd.

De aanvrager heeft hier aangaande ook geen formeel beroep bij de deputatie aangetekend over de terzake opgelegde voorwaarde, zodat kan uitgegaan worden van het feit dat ook de aanvrager dit aanvaardt kan.

In haar voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning sluit het college eveneens als voorwaarde de twee beperkte terrassen uit binnen de bouwvrije zijdelingse stroken bij de appartementen 2.1 en 2.2. Deze twee terrassen hebben echter een zeer beperkte omvang van ca. 1m bij 1m, en bevinden zich binnen bouwvrije zijdelingse stroken welke beide ca. 10m bedragen. Deze beperkte terrassen brengen de goede ruimtelijke ordening dan ook niet in het gedrang en geven temeer een speelsere aanblik aan de zijgevels. De inkijk die te verwachten wordt vanop deze terrassen is beperkt, zij bevinden zich immers op voldoende ruimte afstanden van de perceelsgrenzen.

De voortuinstrook blijft eveneens voor 50% groen. Voor de woonentiteiten worden 6 carports voorzien. De verharde oprit werd groter uitgevoerd, waardoor slechts beperkt kan worden geparkeerd. Er dienen echter om te voldoen aan de richtlijn van 1,5 standplaatsen per woonentiteit, in totaal 9 parkings op eigen terrein te worden voorzien. In de basisakte moet aan elke woonentiteit minstens 1 parkeerplaats worden toegewezen.

*Er werd op 11 augustus 2016 advies gevraagd aan Hulpverleningszone Centrum. Dit advies werd ontvangen op 2 september 2016 en luidt:*

*“Gunstig mits te voldoen aan de in het brandpreventieverslag dd. 30/08/2016 vermelde reglementeringen.”*

*Uit wat voorafgaat, kan geconcludeerd worden, dat voorliggende aanvraag vatbaar is voor vergunning, mits het opleggen van de volgende beperkte voorwaarden:*

- Strikt voldoen aan de vermelde reglementeringen en voorwaarden in het brandpreventieverslag d.d. 30.08.2016*
  - De raampartij met terras ter hoogte van de achtergevel van appartement 2.1 dient te worden uitgevoerd conform appartement 2.2, zonder terras en met kleinere raampartijen voorzien in de dakerker met gesloten borstwering.*
  - Er dienen 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit (= 9 in totaal) te worden voorzien. In de basisakte moet aan elke woonentiteit minstens 1 parkeerplaats worden toegewezen.*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

De tussenkomende partij “stelt zich vragen omtrent de ontvankelijkheid ratione temporis” van het beroep aangezien volgens haar berekening de beroepstermijn van 45 dagen op 13 mei 2017 verstreken is.

Uit het ambtshalve te verrichten onderzoek van de tijdigheid blijkt dat de laatste dag van de termijn met toepassing van artikel 5 van het Procedurebesluit 15 mei 2017 was en het verzoekschrift met een aangetekende brief van 13 mei 2017 ingediend werd. Het beroep is tijdig ingesteld.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering regelmatig ingesteld is.

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij neemt een eerste middel uit de schending van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Historische Dorpskern’, van de motiveringsplicht, en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel al algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

43. Het is de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften en of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening en haar besluit in die zin te motiveren. De bouwvoorschriften voorzien maximum en minimum maten ter bescherming van de goede ruimtelijke ordening en laten derhalve ruimte voor invulling, in achtgenomen de plaatselijke ordening.

44. De bestreden vergunning impliceert dat er een meersgezinswoning vergund wordt met:

- een nokhoogte van 12m50 en een kroonlijsthoogte van 6,5 meter,
- drie bouwlagen waarvan één onder het dak (boven de 6,5 meter),
- een gevelbreedte van 20 meter aan de straatkant t.o.v een perceelbreedte van 45 meter,
- een bouwdiepte van 12 meter t.o.v een perceel met een diepte van ca 23 meter,
- een verharding van 226,95 m<sup>2</sup> en een bebouwde oppervlakte van 416,17 m<sup>2</sup> en een niet verharde oppervlakte van 431,47m<sup>2</sup>.

45. Het pand waarvoor de bestreden vergunning wordt verleend vervangt de huidige bebouwing welke een hoogte heeft in de nok van 7,5 meter en een kroonlijsthoogte van 3,50 meters. Het pand waarvoor de bestreden vergunning werd verleend, zou worden ingepland op 10 meter van de zijdelingse perceelgrenzen. Ten aanzien van het perceel Beroepers is het pand ingepland op 8,57 meter van de perceelgrens.

46. Naar inziens overstijgt het vergunde gebouw de draagkracht van de omgeving en impliceert ze dat er een te grote perceel bezetting wordt gerealiseerd met onverantwoorde inkijk op het perceel van de verzoekende partij en een te korte afstand ten aanzien van zijn perceelgrens gegeven het feit dat het gebouw 12,5 meter hoog is en ramen heeft aan de zij- en achterkanten van het gebouw. Naar inziens van verzoekende partij gaat men er in de bestreden beslissing ten onrechte van uit dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening doorstaat enkel omdat ze beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften.

47. Door het enkele feit dat een aanvraag overeenstemt met het RUP verleent dit de aanvrager evenwel nog geen subjectief recht op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. De overheid moet nog steeds iedere individuele aanvraag in dat geordend gebied aan de goede ruimtelijke ordening toetsen. De toepassing van de in die plannen opgenomen principes op de specifieke omstandigheden van het aangevraagde, kan immers een interpretatie vereisen die in feite neerkomt op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

48. Bovendien wordt in de bestreden beslissing voorbij gegaan aan het gegeven dat de voorschriften van het RUP maxima en minima aangeeft welke grenswaarden vertegenwoordigen wat impliceert dat de aanvraag wel degelijk moet afgetoetst worden aan zijn omgeving en dient te worden nagegaan binnen welke schaal/hoogte/volume het aangevraagde vergunbaar is, gegeven de plaatselijke toestand. De voorschriften laten derhalve een eigen beoordelingsruimte aan de vergunningverlenende overheid. Hierdoor is de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden om tot een eigen beoordeling van de bouwaanvraag over te gaan en om in haar beslissing toereikend te verantwoorden rekening gehouden met alle relevante feitelijke omstandigheden. Als motivering omtrent de goede plaatselijke ordening kan een verwijzing naar het RUP slechts volstaan, in de mate dat de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zo gedetailleerd zijn dat de overheid geen beoordelingsruimte meer heeft'. In casu is dit niet het geval.

49. Zo luiden de inrichtingsvoorschriften als volgt (...):  
(...)

50. Het Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historische Dorpskern' bepaalt anderzijds in de gemeenschappelijke bepalingen . "Er dient te allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van goede plaatselijke ordening" (pg. 5 van het RUP).

Alsook : "De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdieptes en/of bouwhoogten, die niet in overeenstemming zijn of storend zijn voor de omgeving." (zie pg. 6 van het RUP).

En . " de constructies moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren Dit betreft o a de dakhelling, de materialen. de afwerking van de scheidingsmuren, het gebouwenvolume, de verhoudingen." (pg 5 van het RUP).

51. Genoemd RUP heeft een in concreto beoordeling van de aanvraag in functie van de plaatselijke ruimtelijke ordening derhalve niet overbodig gemaakt.

52. De verplichting van de vergunningverlenende overheid om de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving te onderzoeken door een aanvraag in te willigen louter en alleen omdat ze 'in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften' is in casu onafdoende gerespecteerd. De motiveringsverplicht vereist dat de vergunning voor een bouwwerk de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat het verenigbaar is met deze omgeving.

53. Wanneer het RUP over sommige aspecten van een goede plaatselijke ordening een eigen beoordelingsruimte laat, blijft de vergunningverlenende overheid gehouden tot een eigen beoordeling van de aanvraag en moet zij in haar beslissing toereikend verantwoorden waarom, rekening houdend met alle relevante feitelijke omstandigheden, de aanvraag haar inziens vergunbaar/niet vergunbaar is.

54. Daarbij moet deze beoordeling in concreto geschieden en uit gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. De afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening dient uit de in de vergunning vermelde redengeving te blijken (...). Verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing op dit vlak kennelijk tekort schiet.

55. Het geldend RUP bevat zoals reeds uiteengezet gedetailleerde voorschriften met betrekking tot de inrichting van het perceel, de terreinbezetting, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de dakvorm, uitbouwen en materialen en bouwhoogte die wel degelijk een in concreto beoordeling noodzaken.

56. Omwille van de schaal, de vormgeving en het aantal woongelegenheden van de aangevraagde geplande meergezinswoning met bijhorende parkeergelegenheid, kon de verwerende partij naar inziens van verzoekende partij de beoordeling van een goede plaatselijke aanleg dan ook niet beperken tot de overeenstemming met de bouw- en inplantingsvoorschriften van het RUP.

56. De verwerende partij heeft binnen de voorschriften van het RUP maar zonder rekening te houden met de bestaande toestand in de omgeving een maximale invulling toegestaan zonder dat deze naar inziens van verzoekende partij verantwoord is, gelet op de plaatselijke ruimtelijke ordening. De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moet cfr het RUP in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving en zulks is kennelijk niet het geval. De vergunningverlenende overheid heeft het dossier onzorgvuldig onderzocht en is niet in redelijkheid tot haar besluit gekomen.

57. Naar inziens van verzoekende partij gaat de bestreden beslissing voorbij aan volgende van belang zijnde elementen en gegevens :

#### *De onmiddellijke omgeving*

58. De onmiddellijke omgeving wordt bepaald door de huizen die zich situeren in dezelfde straat, aangevuld met de bebouwing in de Schachterijstraat welke in dezelfde bouwblok valt alsook met de bebouwing in de Kerkelare, aangezien deze zich bevinden in dezelfde huizenblok.

#### *a. Typologie en bouwhoogte*

59. Uit de feiten blijkt dat de onmiddellijke omgeving uitsluitend uit eengezinswoningen bestaat en dat nagenoeg alle woningen een bouwhoogte hebben die varieert tussen de 5 en de 8 meter.

60. Volgende voorbeelden tonen dit overduidelijk aan:

Vaartstraat 15: De bestaande bebouwing welke afgebroken wordt . nokhoogte 7,5 meter, kroonlijsthoogte 3,50 meter. Bestemming : eengezinswoning/boerderij

[...]

Vaarstraat 17 en 19: Bouwhoogte/kroonlijsthoogte ongeveer 5,5 meter. Nokhoogte 6,5 meter Bestemming eengezinswoning.

[...]

Vaarstraat 21 en 23: Bouwhoogte 21: ongeveer 6 meter/nokhoogte nr. 23: 6 meter/kroonlijsthoogte 3 meter Bestemming : eengezinswoningen.

[...]

Vaartstraat 25 : Bouwhoogte 6 meter. Bestemming: eengezinswoningen.

[...]

Aan de linker kant van het bouwperceel, bevinden zich tevens woningen die van het type 'laagbouw' zijn.

Vaartstraat 13, bouwhoogte : ongeveer 6 meter, type : eengezinswoning.

[...]

Woning hoek Vaarstraat / Schachterijstraat : 6 meter hoog, type eengezinswoning:

[...]

61. In de Schachterijstraat anderzijds is er tevens sprake van woningen met een max hoogte van 8 meter, allen zijnde eengezinswoningen. Het onroerend goed van Beroepers waarvan het pand een bouwhoogte heeft van 8 meter, paalt rechtstreeks aan het bouwperceel van het bestreden project.

[...]

62. Aan de andere kant van de Vaartstraat, is er sprake van eengezinswoningen met een variabele hoogte van ongeveer 8 meter:

[...]



63. In dezelfde bouwblok aan de achterzijde van het bouwperceel, meer bepaald in de Kerelare is er sprake van uitgesproken laagbouw woningen.

[...]

64. Het gaat om huisjes die maximaal 5 meter hoog zijn.

[...]

b. Gevelbreedte en bouwhoogte

65. De woningen die zich situeren in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel hebben een gevelbreedte van 5 tot 10 meter en een bouwdiepte die varieert tussen de 5 en de 12 meter. De bebouwde oppervlakte is - rekening houdende met de bouwhoogtes - dan ook eerder beperkt en alleszins veel beperkter dan het door de bestreden aanvraag beoogde bouwvolume. Daar waar een gemiddeld bouwvolume van de omliggende woningen maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, bedraagt het bouwvolume de bestreden aanvraag 3211,66 m<sup>3</sup>. Dat is het drievoud.

66. Onderstaande simulatie op schaal geeft van drie zijden bekeken overduidelijk aan dat het bestreden project (...) met kop en schouders boven de bestaande omliggende bebouwing uitsteekt en daar qua volume en omvang geenszins mee in overeenstemming is (zie ook het stukkenbundel). De goede ruimtelijke ordening is kennelijk geschonden.

[...]

67. CONCLUSIE : uit de analyse van de bouwhoogte en de typologie van de omliggende woningen blijkt dat een constructie met een totale bouwhoogte van 12,5 meter, een breedte van 20 meter en een bouwvolume van meer dan 3 000 m<sup>3</sup> schril afsteekt tegen de omgevende bebouwing.

68. Het voorgestelde volume en aantal bouwlagen, de beoogde bouwdiepte, het gewenste profiel, en de inrichting met appartementen i.f.v. het maximaliseren van de bewoonbare oppervlakte doen afbreuk aan wat hier als verdere uitbouw van de buurt gewenst is. Hier dient een betere overgang te worden gerealiseerd met de eengezinswoningen in de buurt.

69. In voorliggend geval moet gesteld worden dat de draagkracht van het perceel ruimschoots wordt overschreden.

70. Ten opzichte van de gegeven toestand sluit de aanvraag niet aan wat betreft schaal, bestemming, inplanting en uitzicht, enz bij de normale uitbouw van de plaats. De aanvraag voldoet niet aan de vereisten van een goede perceel ordening en integreert zich niet in de naaste omgeving. Het grote bouwvolume staat in schril contrast met de bestaande bebouwing in deze omgeving, te weten eengezinswoningen met een veel bescheidener profiel.

71. In zoverre in de bestreden beslissing gesteld wordt:

"De omgeving bestaat evenwel, hoofdzakelijk uit open en halfopen bebouwing met 2 bouwlagen en een woonlaag onder hellend dak. Het zijn daarbij voornamelijk de oudere woningen binnen de omgeving, welke slechts uit 1 bouwlaag en woonlaag onder hellend dak zijn opgebouwd" stelt verzoekende partij vast dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de hierboven voornoemde gevelbreedtes en bouwvolumes van de bestaande woningen die in schril contrast staan tot wat vergund werd krachtens de bestreden vergunning.

72. In zoverre de bestreden beslissing stelt : "Binnen de omgeving zijn reeds vergunde meergezinswoningen aanwezig met een nokhoogte van ca. 12m" komt het verzoekende

*partij voor dat zulks niet strookt met de feiten nu de woningen in de onmiddellijke omgeving doorgaans een bouwhoogte hebben die niet meer bedraagt dan 6,5 meter. In geen geval is er in de onmiddellijke omgeving sprake van vergunde woningen met een nokhoogte van 12 meter. Minstens ontbreekt het administratief dossier elementen die toelaten aan te nemen dat het omgekeerde het geval is.*

*Het tweede deel van het eerste middel*

*73. In de bestreden beslissing wordt gesteld . "Rekening houdend met het feit, dat er een tuinzone van minimaal 8,00m diepte wordt behouden tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens met appellanten, zal de hinder voor het achterliggende perceel beperkt blijven. Naar de linkse en rechtse aanpalende percelen wordt een bouwvrije afstand gerespecteerd van 9.97m en 10.84m, waardoor de hinder ook voor deze percelen tot een minimum zal beperkt worden. De diepte van het perceel is inderdaad eerder beperkt te noemen ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte, het programma en de omgeving. Toch voldoet dit project, als boven reeds uitvoerig vermeld, aan de voorschriften van het RUP, welke worden verondersteld om de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

*74. Verzoekende partij is van oordeel dat deze motivering gebrekkig is en kennelijk onjuist.*

*Het bestreden bouwproject impliceert dat men op een afstand van ongeveer 8,5 meter van de perceelsgrens een bouwproject realiseert van 12m50 meter met drie volwaardige bouwlagen waarbij de bestaande tuilmuren worden verlaagd tot 2,5 meter thv de geplande carports/annex tuinbergen. De overige muren worden integraal gesloopt en verlaagd tot 1,80 meter. Dit project impliceert dat zowel de bewoners op de tweede als op de derde verdieping binnenkijken in de tuin van Verzoekende partij. Deze inkijk is niet beperkt nu er sprake is van raampartijen die doorlopen tot op de grond voor wat betreft de tweede verdieping en die op de derde verdieping op een hoogte van meer dan 6m50 te situeren zijn. Dit betekent dat men tot diep in de tuin binnenkijkt.*

*75. Een dergelijke inkijk en privacyhinder is niet eigen aan de invulling van het landelijk woongebied in casu. De aantasting van het woon- en leefklimaat is in deze dan ook het gevolg van de wijze waarop aan deze bestemming concreet invulling wordt gegeven (...) en derwijze dat het relatieve evenwicht zal worden verbroken. De tolerantie die men dient op te brengen in een woongebied in een landelijke omgeving wordt hier kennelijk miskend.*

*76. Het project is vergund zonder op enige wijze rekening te houden met de plaatselijke omgeving en de kenmerken daarvan. De verdichting die men hiermee beoogt staat in een duidelijke wanverhouding ten opzichte van de lasten die men creëert t.a.v. de aanpalende bewoners. Men miskent de plaatselijke context. Het project is te bombastisch, te grotesk, het miskent de draagkracht van de omgeving en het perceel en het past niet in de landelijke context van laagbouw en eengezinswoningen met een beperkt bouwvolume en een beperkte bouwhoogte. De goede ruimtelijke ordening wordt manifest verstoord.*

*77. Daar waar in de bestreden beslissing gesteld wordt. "De diepte van het perceel is inderdaad eerder beperkt te noemen ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte, het programma en de omgeving" wordt aangegeven dat de ruimtelijke ordening wel degelijk geschonden is, zonder dat hieraan het passende gevolg wordt aangegeven.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*In een eerste middelonderdeel meent verzoekende partij dat de deputatie niet kon volstaan met de toetsing van de aanvraag aan de geldende RUP-voorschriften, maar eerder diende te toetsen aan de in de omgeving bestaande toestand.*

*De stelling is vanzelfsprekend foutief.*

*1. De aanvraag is gelegen binnen het plangebied van het RUP 'Historische Dorpskern Lovendegem'. Het doel van een RUP is om, nadat het plangebied diepgaand is onderzocht, een kader van voorschriften te geven waarin duidelijk de toekomstig gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgelegd.*

*Gedetailleerde RUP-voorschriften dienen precies om in een duidelijk en onderbouwd kader aan te geven wat men een goede bouwwijze vindt in het plangebied.*

*Verzoekende partij betwist de mate van detail van de onderhavige voorschriften.*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat wat betreft het bouwvolume, de inplanting en de bestemming het RUP zeer specifiek maatvoeringen bepaalt, en meergezinswoningen toelaat.*

*Het gegeven dat men van maximale maten spreekt of minimale afstanden is vanzelfsprekend ingegeven om een eigenaar niet te dwingen meer te bouwen dan wat hij wil, en nog enige vrijheid van ontwerp te laten.*

*Verzoekende partij wordt uitgenodigd om aan te tonen op welke realistisch werkbare wijze deze bouwvoorschriften meer precies konden zijn.*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat verzoekende partij op gemakkelijke wijze beweert dat de voorschriften niet voldoende gedetailleerd zijn, maar dit op geen enkele wijze concreet kan maken.*

*Aangezien het ontwerp ontegensprekelijk voldoet aan de RUP-voorschriften, kon de deputatie dan ook geheel terecht opmerken dat:*

*Een ontwerp dat aan de bepalingen van het RUP voldoet, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het RUP kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakt keuzes.*

*Anders dan verzoekende partij echter beweert is het duidelijk dat de deputatie bij punt 2.4 van de bestreden beslissing weldegelijk de aanvraag toetst op haar overeenstemming met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, niet alleen voor die aspecten die het RUP niet voldoende precies bepaalde, maar zelfs voor sommige in het RUP reeds vastgelegde zaken zoals bijvoorbeeld de typologie, de voorbouwlijn en de bouwhoogte.*

*2. Aangezien het voldoende gedetailleerd karakter van de RUP-voorschriften evident is, betoogt verzoekende partij vervolgens dat in eerste instantie naar bestaande bebouwing in de omgeving diende te worden gekeken bij beoordeling van de aanvraag. Meer specifiek zou de maatvoering en typologie van de bestaande bebouwing bepalend moeten zijn volgens verzoekende partij.*

*Deze stelling miskent het doel van een RUP. De bestaande bebouwing is irrelevant bij beoordeling van de aanvraag gelegen binnen het plangebied van een RUP, voor zover het RUP specifieke (toekomstgerichte) maatvoeringen voorschrijft. Een RUP kan bepalen dat iets anders dan een voortzetting van het bestaande toelaatbaar is.*

*Anders oordelen zou elk RUP doelloos en zinledig maken en potentiële bouwheren hun rechtszekerheid ontnemen nu de voorschriften die in een RUP bepaald werden eenvoudigweg niet tellen als een aanpalend bestaand gebouw historisch een andere maatvoering kent.*

*Het standpunt van verzoekende partij is dan ook weinig ernstig.*

*3. Verzoekende partij merkt nog op dat de vergunning een kennelijk onredelijke invulling van goede ruimtelijke ordening inhoudt.*

*De vergunbaarheid van huidige aanvraag (welke voldoet aan de RUP-voorschriften) is een louter en exclusief gevolg van het RUP.*

*De kennelijke redelijkheid en overeenstemming met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening is dan ook evident, nu de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP. De kennelijke redelijkheid van de beslissing blijkt bovendien uit het gegeven dat het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot eenzelfde besluit komen.*

*(...)*

*Als tweede middelonderdeel stelt verzoekende partij dat het aangevraagde project te groot is, hetgeen mede gelet op de afstand tot de achterste perceelsgrens tot een onaanvaardbare schending van de privacy leidt.*

*De deputatie heeft dit aspect van de aanvraag expliciet beoordeeld:*

*(...)*

*Terecht verwijst de deputatie naar het geldende RUP, maar zij beoordeelt de aanvraag ook in concreto. Als resultaat van de beoordeling van dit aspect legt de deputatie een voorwaarde op als milderende maatregel.*

*Dit oordeel is pertinent en redelijk.*

*De vraag of een aanvraag al dan niet als storend voor de privacy van de omwonenden kan worden aanzien is sowieso een louter inhoudelijke beoordeling die aan de toetsingsbevoegdheid van uw Raad ontsnapt, nu de kennelijke redelijkheid ervan vaststaat gelet op het eensluidend besluit van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De redelijkheid van dit oordeel blijkt eveneens uit de feitelijkheden zelf. Verzoekende partij geeft zelf letterlijk toe dat de inkijk in diens woning beperkt zal zijn. Verzoekende partij wil echter klaarblijkelijk een absolute privacy in de tuin verkrijgen/behouden. Dergelijk absoluut recht op privacy bestaat nooit.*

*De tuin van verzoekende partij is groot en diep. Zij paalt aan vijf andere eigendommen en is gelegen in centrumgebied. Inkijk in deze tuin is eigen aan de bestaande perceelsconfiguratie, en de ligging van de tuin en een gevolg van de bouwmogelijkheden die in het geldende RUP zijn voorzien. Enige inkijk is aldus onvermijdelijk en in redelijkheid te aanvaarden.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat er sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke inbreuk op diens privacy.*

*...*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*De bedoeling van de opmaak van een RUP is precies een kader te creëren waarin voorschriften worden opgenomen om de toekomstige ontwikkeling in een bepaald gebied vast te leggen. Hier gaat een zeer diepgaand planproces aan vooraf waarbij rekening gehouden wordt met heel wat factoren, o.m. de bestaande toestand en de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij de beoordeling van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning dient een toetsing te gebeuren van de voorschriften van het RUP, wat de Deputatie dan ook heeft gedaan.*

*Verzoekende partij betwist vervolgens de mate van detail van de voorschriften, doch toont niet aan op welk vlak de bouwvoorschriften meer precies zouden kunnen zijn.*

*Het RUP laat duidelijk meergezinswoningen toe en bepaalt zeer specifiek maatuitvoeringen voor wat betreft bouwvolume, inplanting en bestemming.*

*(...)*

*5. In een tweede middelonderdeel stelt verzoekende partij dat het aangevraagde project te groot zou zijn waardoor zijn privacy zou worden geschonden.*

*De Deputatie heeft dit aspect reeds in concreto beoordeeld.*

*De beoordeling door de Deputatie heeft zelfs geleid tot het opleggen van een voorwaarde als milderende maatregel.*

*Dit oordeel is pertinent en redelijk.*

*Verzoekende partij bewijst niet dat er een kennelijk onredelijke inbreuk op diens privacy zou ontstaan. Waar verzoekende partij elders in zijn verzoekschrift voorhoudt dat rekening moet worden gehouden met de omgeving, vergeet hij omtrent dit aspect blijkbaar dat zijn woning is gelegen in het centrum van Lovendegem, palend aan 5 andere eigendommen, waar een zekere mate van inkijk dus onvermijdelijk is.*

*Concludente heeft in haar ontwerp ontegensprekelijk al rekening gehouden met al deze gevoeligheden.*

*Bovendien stelt concludente zich de vraag in hoeverre Uw raad zich dient te buigen over deze feitelijke beoordeling aangezien de kennelijke redelijkheid ervan vaststaat gelet op het eensluidend besluit van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*...”*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Verzoeker stemt niet in met het standpunt van de tussenkomende partij en de Deputatie. Geenzins kan worden aangenomen dat de voorschriften in zoverre deze 'vrijheid' geven*

*aan de eigenaar, impliceren dat de aanvraag niet het voorwerp zou moeten uitmaken van een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*De motiveringsverplicht vereist wel degelijk dat de vergunning voor een bouwwerk de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat het verenigbaar is met deze omgeving niet in het minst omdat de stedenbouwkundige voorschriften in casu een beoordelingsruimte overlaten aan de vergunningverlenende overheid.*

*(...)*

*De Deputatie stelt . "De kennelijke redelijkheid van de beslissing blijkt bovendien uit het gegeven dat het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tot eenzelfde besluit komen." Het feit dat het advies van de PSA en het CBS gunstig waren, impliceert volgens verzoeker evenwel niet dat de Deputatie geen eigen beoordeling dient te maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*Het tweede deel van het eerste middel*

*Verzoeker heeft in het tweede deel van haar eerste middel opgeworpen dat het vergunde project een onaanvaardbare inkijk en schending van privacy teweegbrengt. De tussenkomende partij is van oordeel dat de deputatie de privacy in concreto heeft beoordeeld en dat deze zelf heeft geleid tot het opleggen van een milderende maatregel.*

*De Deputatie stelt : "De vraag of een aanvraag al dan niet als storend voor de privacy van de omwonenden kan worden aanzien is sowieso een louter inhoudelijke beoordeling die aan de toetsingsbevoegdheid van uw Raad ontsnapt, nu de kennelijke redelijkheid ervan vaststaat gelet op het eensluidend besluit van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar."*

*Verzoeker volgt deze redeneringen niet. Het komt de Raad wel degelijk toe om de ingeroepen hinderaspecten te onderzoeken en vervolgens te beoordelen en op grond daarvan te bepalen of de vergunningverlenende overheid in redelijkheid tot haar beslissing gekomen is. De Raad mag wel degelijk besluiten dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij, die binnen de perken van het legaliteitstoezicht van de Raad een discretionaire bevoegdheid betreft, niet afdoende is gemotiveerd of kennelijk onredelijk is.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

*Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.*

*De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.*

*Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het*

bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing steun vindt in feitelijk bestaande en in rechte aanvaardbare motieven.

2.

De verzoekende partij rekent artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit tot de geschonden geachte bepalingen.

Het wordt niet betwist dat de bouwplaats binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historische Dorpskern' (vervolgens: het RUP) gelegen is.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en niet de gewestplanvoorschriften vormen het beoordelingskader van de vergunde aanvraag.

3.

De vergunde meergezinswoning ligt volgens het RUP in de 'woonzone met gemengde bebouwing' waarop specifiek de in artikel 1 opgenomen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn. Daarnaast gelden de gemeenschappelijke bepalingen en de algemene verordenende voorschriften van artikel 0 van het RUP.

Luidens artikel 1 van de voorschriften geldt als hoofdbestemming van de zone een- en meergezinswoningen, met uitzondering van de Schachterijstraat waar enkel eengezinswoningen toegelaten zijn, en gemeenschapsvoorzieningen.

De inrichtingsvoorschriften voor de hoofdgebouwen luiden onder meer:

“ ...

**Bouwzone**

- Voorste bouwlijn: minimum 5.00m van de rooilijn of zoals bestaande bouwlijn bij de goedkeuring van het RUP;
- De maximale bouwdiepte van het gelijkvloers vanaf de bouwlijn bedraagt 18.00m;
- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12.00m;
- T.o.v. de zijdelingse perceelsgrens:
  - Minimum 3.00m bij open bebouwing;
  - Halfopen en gesloten bebouwing: de zijgevels worden ingeplant op de laterale perceelsgrens of op minimum 3.00m van één zijdelingse perceelsgrens voor de driegevelwoningen;
- T.o.v. de achterste perceelsgrens: minimum 8.00m;

- *Indien op het aanpalende perceel op de perceelsgrens is gebouwd, dient men verplicht op deze gevel aan te sluiten;*

*(...)*

#### *Bouwhoogte*

- *Kroonlijsthoogte: maximum 6.50m;*
- *Nokhoogte: maximum 12.50m;*
- *Schachterijstraat:*
  - *Kroonlijsthoogte: maximum 6.50m;*
  - *Nokhoogte: maximum 9.00m.*
- *De kroonlijsthoogte voor bebouwing aangeduid als erfgoed is te behouden volgens de bestaande kroonlijsthoogte.*

#### *Geveluitbouwen*

*De uitbouwen (enkel balkons en terras) zijn toegelaten onder volgende bepalingen:*

- *t.o.v. de voorgevelbouwlijn:*
    - *maximum 0.60m;*
    - *Minimale hoogte vanwaar de uitsprong kan beginnen: 2.50m gemeten vanaf het bestaande maaiveld of bovenkant aanpalend voetpad indien aanwezig;*
  - *t.o.v. de achterbouwlijn en enkel voor terrassen: maximum 1.50m.*
  - *t.o.v. de zijkavelgrens max.0.60m.*
- ...”*

De algemene bepalingen van het RUP schrijven voor dat de constructies op het vlak van de inplanting in harmonie moeten zijn met het straatbeeld. Wat het bouwvolume betreft, wordt er bepaald dat de hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen in harmonie moeten zijn met de aanpalende gebouwen of de omgeving, en dat er desbetreffend “niet gerefereerd (kan) worden naar bestaande bouwdiepten en/of bouwhoogten, die niet in overeenstemming zijn met of storend zijn voor de omgeving”.

Uit artikel 1, samen gelezen met de voormelde algemene bepalingen van het RUP, volgt dat de voorschriften van het RUP betreffende afstanden, bouwhoogte en –diepte bepalen wat minimaal dan wel maximaal toelaatbaar is en een appreciatiemarge aan het vergunningverlenend bestuur laten. Het gaat om numerieke voorschriften die niet verplicht te realiseren onder- of bovengrenzen opleggen. Afhankelijk van de in de omgeving bestaande toestand, kan het vergunningverlenend bestuur oordelen dat ruimere afstanden dan de in het RUP bepaalde minima aangewezen zijn dan wel dat de maxima te ruim bemeten zijn.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt dat, in de mate dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP een beoordelingsruimte laten, de verwerende partij tot een eigen appreciatie van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet overgaan.

4.

De bestreden beslissing vergunt een meergezinswoning van zes appartementen met twee bouwlagen en een woonlaag onder hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,50 meter, de nokhoogte 12,50 meter. De gevelbreedte belooft twintig meter, de bouwdiepte twaalf meter.

In haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij aangevoerd dat het RUP minima en maxima hanteert, de verwerende partij nog een beoordelingsmarge laat, en dat de aangevraagde meergezinswoning zich op het vlak van bouwhoogte, gevelbreedte en bouwvolume niet met de woningbouw in de onmiddellijke omgeving verdraagt.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de afwijzing van het bezwaar van de verzoekende partij op doorslaggevende wijze steunt op de vaststelling dat de aanvraag binnen de



door het RUP bepaalde grenzen blijft. De verwerende partij overweegt dat de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven en dat de aanvraag dus niet opnieuw aan die criteria getoetst moet worden, dat een ontwerp dat aan de bepalingen van het RUP voldoet, geacht wordt in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening, dat het RUP en de erin gemaakte keuzes niet meer in vraag gesteld mogen worden, dat het gevraagde voldoet aan de voorschriften van artikel 1 van het RUP en “bijgevolg” aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

Daarmee onttrekt de verwerende partij zich aan het door de algemene bepalingen van het RUP verplicht gestelde onderzoek hoe de schaal en het volume van de meergezinswoning zich verhoudt tot de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing. Dat klemmt des te meer, daar de verwerende partij overweegt dat de diepte van het perceel “inderdaad eerder beperkt te noemen (is) ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte, het programma en de omgeving”. De verwerende partij stapt daarover heen omdat het bouwproject voldoet aan de voorschriften van het RUP.

De algemene overwegingen dat er “reeds constructies met dezelfde bouwhoogte en omvang in de omgeving vergund (werden)” en dat er “reeds vergunde meergezinswoningen (...) met een nokhoogte van ca. 12m (aanwezig zijn)” doen niet van die beoordeling afzien.

De verwerende partij wordt niet gevolgd waar zij de bestaande bebouwing als irrelevant afdoet voor de beoordeling van een aanvraag binnen het plangebied van een RUP dat specifieke toekomstgerichte maatvoeringen voorschrijft, en dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan doelloos en zinledig wordt wanneer de stedenbouwkundige voorschriften niet tellen als een aanpalend gebouw een andere maatvoering kent. Het is een in de algemene bepalingen van het RUP bindend gemaakte keuze geweest om bij de beoordeling van vergunningsaanvragen de bestaande bebouwing in ogenschouw te nemen en naar harmonie daarmee te streven.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“... ”

*79. De vergunningverlenende overheid heeft de vergunning afgeleverd onder volgende voorwaarden :*

*"De raampartij met terras ter hoogte van de achtergevel van appartement 2.1 dient te worden uitgevoerd conform appartement 2.2, zonder terras en met kleinere raampartijen voorzien in de dakerker met gesloten borstwering."*

*80. De motivering van de voorwaarden luidt als volgt:*

*(...)*

81. Voorts geldt ook volgende voorwaarde:

*"Er dienen 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit (= 9 in totaal) te worden voorzien. In de basisakte moet aan elke woonentiteit minstens 1 parkeerplaats worden toegewezen."*

82. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd onder meer als de aanvraag onverenigbaar met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, of met een goede ruimtelijke ordening is.

83. Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan, ondanks die onverenigbaarheid, toch de vergunning afgeven als het van oordeel is dat de aanvraag door middel van het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met het recht of de goede ruimtelijke ordening kan worden gebracht. De voorwaarden kunnen een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhouden. Wel mogen voorwaarden niet dienen om de leemten van een vage of onvolledige vergunningsaanvraag op te vangen. Een voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt, mag enkel op "kennelijk bijkomstige zaken" betrekking hebben.

84. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO expliciteert aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord:

*"Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is. (...)"*

85. De decreetgever heeft wel strikte grenzen gesteld aan de mogelijkheid om aan de afgifte van een vergunning voorwaarden te verbinden.

86. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO maakt een uitzondering op de principiële regel dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als die in strijd met het recht of de goede ruimtelijke ordening is. Dat de decreetgever artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als een uitzondering heeft geconcipieerd, blijkt ook uit de memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet. De memorie van toelichting bestempelt de mogelijkheid van het opleggen van voorwaarden als een "uitzonderingsregeling" en verduidelijkt dat

*"(...)uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)".*

87. Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO restrictief worden geïnterpreteerd en toegepast.

88. Een voorwaarde die tot een beperkte aanpassing van de plannen noopt, kan maar worden opgelegd voor zover die zaken betreft die kennelijk bijkomstig zijn. Uit de al geciteerde memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt dat de interpretatie van het begrip "bijkomstige zaken" moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden.

"Het begrip "bijkomstige zaken" moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek'."

89. Daaruit blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. De Raad besluit daaruit dat enkel een planwijziging toelaatbaar is waarvan manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

90. Het staat anderzijds vast dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, op grond van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen.

*Gewijzigd aantal parkeerplaatsen (van 6 naar 9)*

91. Een planwijziging zoals in casu vergund door de bestendige deputatie waarbij de inplanting van meer parkeerplaatsen voorzien wordt met name van 6 naar 9 kan de belangen van derden aantasten en derhalve niet als bijkomstig worden afgedaan. Het gewijzigd plan had dan ook aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen, om derden in staat te stellen om kennis te nemen van de nieuw ontworpen situatie, en om daarover hun opmerkingen en bezwaren te formuleren. Het feit dat de inplanting van de bijkomende parkeerplaatsen bovendien niet bepaald is in de bestreden beslissing, klemmt des te meer. Aan de aanvrager wordt hiermee de absolute vrijheid gegeven om deze in te planten waar hij maar wilt zonder dat deze op een plan dat als vergunning geldt, zijn aangeduid.

92. Het opleggen van bijkomende parkeerplaatsen impliceerde derhalve de noodzaak tot het inplanten van bijkomende parkeerplaatsen in de voortuinstrook of de zijtuinstrook van het perceel nu het een significante impact heeft op de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving. Het is naar inziens van Verzoekende partij wel degelijk te kwalificeren als een essentiële wijziging die niet voldoet aan het begrip "beperkte aanpassing van de plannen" van artikel 4 3 1. § 1 VCRO.

(...)

94. Genoemde kritiek formuleerde de Verzoekende partij reeds in zijn beroepschrift. De bestendige deputatie heeft hiermee onvoldoende rekening gehouden bij de behandeling van het dossier.

*Aanpassing raampartij*

95. Uit de motivering van de beslissing blijkt wel degelijk dat het aanpassen van de raampartijen noodzakelijk is om de inkijk tot een naar inziens van de vergunningverlenende overheid tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De aanpassing heeft dan ook wel degelijk betrekking op een essentieel onderdeel van de aanvraag, onafgezien van het feit dat deze aanpassing niet afdoende tegemoet komt aan de hinder, die ook na de aanpassing feitelijk bluft en een kennelijke schending van de privacy inhoudt (zie derde bezwaar).

96. Een planwijziging die de blijvende inkijk onverkort laat voortbestaan kan, nu zij van aard is de belangen van derden blijvend aan te tasten, niet als bijkomstig worden afgedaan en had dan ook aan een nieuw openbaar onderzoek moeten worden onderworpen, om derden in staat te stellen om kennis te nemen van de nieuw ontworpen situatie en om daarover hun opmerkingen en bezwaren te formuleren. De beslissing schendt genoemde bepalingen en beginselen.

97. Ten onrechte houdt men in de bestreden beslissing bovendien voor dat Verzoekende partij tegen deze aanpassing geen bezwaar opperde (zie randnr. 86 e.v. bezwaarschrift, stuk 3).

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

Verzoekende partij verwijst ter adstructie van haar middel naar de parlementaire bespreking van de oorspronkelijke VCRO.

Deze parlementaire stukken zijn echter niet meer actueel.

De rechtsfiguur van de beperkte planaanpassing is steeds een discussiepunt geweest. daarom heeft de decreetgever het artikel in 2014 gewijzigd. De decreetgever verduidelijkte hierbij dat de redenering dat aangezien iets gewijzigd moest worden aan de aanvraag, de noodzaak van die wijziging per definitie betekent dat het een essentiële wijziging betreft, fout is. Dergelijke redenering maakt de mogelijkheid tot het vergunnen van beperkte aanpassingen -welke de decreetgever duidelijk wil toelaten- immers onmogelijk en maakt artikel 4.3.1. §1, 2e lid VCRO zinledig. (Zie parl. st. 2371 (2013-2014) nr. 1)

Ook verzoekende partij maakt in haar middel dergelijke intern tegenstrijdige redenering: zij stelt dan nu duidelijk is dat het aanpassen van de raampartijen noodzakelijk bleek, hieruit alleen al blijkt dat deze aanpassing essentieel was.

Uit bovenstaande blijkt onomstotelijk dat dergelijke redenering niet gegrond is.

Verzoekende partij toont voor het overige niet aan dat de aanpassing van de ramen niet beperkt zou zijn.

Aangezien zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dit eveneens een beperkte aanpassing vinden, staat de kennelijke redelijkheid van dit oordeel buiten kijf.

*Inzake de aanpassing aan de parkeerplaatsen poneert verzoekende partij louter en alleen dat dergelijke aanpassing “de belangen van derden [kan] aantasten en derhalve niet als bijkomstig kan worden afgedaan”.*

*Op geen enkele wijze toont verzoekende partij concreet aan hoe dergelijke aanpassing ook maar enige impact op de rechten van derden zou kunnen hebben.*

*Ook de verwijzing naar rechtspraak van uw Raad is niet dienend nu deze rechtspraak dateert van voor de bovenvermelde decreetswijziging en handelt over een dossier waar er parkeerplaatsen werden opgelegd, daar waar er voorheen helemaal geen voorzien waren. In huidige zaak werden in de aanvraag weldegelijk parkeerplaatsen voorzien a rato van 1 per woongelegenheden. Het college van burgemeester en schepenen en de deputatie vereisen echter nog 3 bijkomende parkeerplaatsen. De parkeerproblematiek werd met andere woorden al op eigen terrein opgevangen (anders dan in het dossier waar verzoekende partij naar verwijst), doch een grotere capaciteit wordt volgens algemene richtlijn vereist.*

*Verzoekende partij toont geenszins in concreto aan hoe dergelijke beperkte aanpassing haar rechten kan schaden.*

*...*

3.

De tussenkommende partij repliceert:

*“...*

*Concludente meent dat verzoekende partij het niet bij het rechte eind heeft:*

- *Verzoekende partij steunt zich op een redenering die niet langer als actueel kan worden aanzien. Concludente verwijst hiervoor naar de parlementaire stukken die ook worden aangehaald door de verwerende partij. De door verzoeker geciteerde rechtspraak van de raad van state is evenzeer achterhaald.*

*De redenering dat aangezien iets moest gewijzigd worden aan de aanvraag, meteen ook betekent dat de noodzaak van die wijziging per definitie inhoudt dat die wijziging dan ook als essentieel moet aanzien worden, is fout. Dergelijke redenering zou immers betekenen dat de mogelijkheid tot het vergunnen van beperkte aanpassingen voorzien in artikel 4.3.1, §1, 2° lid, volledig onmogelijk zou worden omdat geen enkele aanpassing nog als beperkt zou kunnen worden bestempeld.*

*De decreetgever heeft in 2014 het desbetreffende artikel gewijzigd.*

*Bijgevolg is de redenering van verzoekende partij ook fout waarbij hij stelt dat aangezien het aanpassen van de ramen noodzakelijk bleek, hieruit voortvloeit dat deze aanpassing essentieel (en dus niet beperkt) zou zijn.*

*De aanpassing van de ramen is beperkt en aldus vergunbaar.*

- *Wat de aanpassing aan de parkeerplaatsen betreft toont verzoekende partij niet aan dat hierdoor bepaalde rechten van derden (of van zichzelf) zouden kunnen geschaad worden.*

- *De kennelijke redelijkheid van de beoordeling door de Deputatie staat buiten kijf aangezien zowel het college van burgemeester en schepenen alsook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar de opgelegde voorwaarden als beperkte planaanpassingen aanzien.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel viseert de voorwaarden die tot een aanpassing van de raampartij met terras ter hoogte van de achtergevel van het appartement 2.1 en tot de aanleg van 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit (negen in totaal) verplichten.

2.

De wettigheid van de voorwaarde om bijkomende parkeerplaatsen te realiseren, wordt onder meer betwist omdat de inplanting daarvan nergens in de bestreden beslissing bepaald wordt en de aanvrager de vrijheid gelaten wordt om die naar believen in te planten.

Zonder dat het geëxpliciteerd wordt, voert de verzoekende partij daarmee een schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO aan.

Anders dan de tussenkomende partij opwerpt, heeft de verzoekende partij belang bij de betwisting van de rechtmatigheid van die voorwaarde. Die kritiek dient het belang van de verzoekende partij als omwonende waarop de ontvankelijkheid van het vernietigingsberoep steunt.

3.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuur aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt.

In haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij doen gelden dat die al in eerste administratieve aanleg opgelegde voorwaarde de noodzaak inhoudt van bijkomende parkeerplaatsen in de voortuin- of zijtuinstrook.

Met de verzoekende partij moet er worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de inplantingsplaats van de drie bijkomend aan te leggen parkeerplaatsen niet bepaalt of maar enige indicatie daarvan bevat. Door zich van een uitspraak daarover te onthouden, komt de verwerende partij tekort aan de door artikel 4.2.19, §1 VCRO gestelde vereiste om vergunningsvoorwaarden voldoende precies te bepalen.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **C. Overig middel**

Het overig middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba IDEAL WONEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een vrijstaande meergezinswoning met carports en bergingen, op het perceel gelegen te 9920 Lovendegem, Vaartstraat 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0911H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
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 zitting van 29 januari 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF