

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0344  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0076-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>DENDERMONDE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Peter DE SMEDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de provincie <b>OOST-VLAANDEREN</b> vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomenende partij	de heer <b>Philip SCHELFOUT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 9 april 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van een meergezinswoning na sloop van twee eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Emanuel Hielstraat 2A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 0083B4 en 0083W3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 januari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende 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 5 november 2019.

Advocaat Robin VERBEKE, *loco* advocaat Peter DE SMEDT, voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Jorn HOUVENAEGHEL, *loco* advocaten Erika RENTMEESTERS en Laura VANDERVOORT, voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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 6 februari 2018 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “*de nieuwbouw van een meergezinswoning na sloop van twee ééngezinswoningen*” op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Emanuel Hielstraat 2A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 0083B4 en 0083W3.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Westhelft-Dorpskom’ goedgekeurd op 6 oktober 1994, in een zone voor gesloten woningbouw en een strook voor bijgebouwen.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Aalst adviseert op 20 februari 2018 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft op 3 april 2018 advies uitgebracht.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 april 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomenende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“ ...

#### **INHOUDELIJKE BEOORDELING**

##### Legaliteitsbeoordeling

##### *Juridische aspecten*

*De projectsite is overeenkomstig het gewestplan Dendermonde, goedgekeurd bij koninklijk besluit d.d. 7/11/1978, goedgekeurd bij koninklijk besluit d.d. 7/11/1978, gelegen in een woongebied. De aanvraag is principieel aanvaardbaar in het woongebied.*

*De projectzone is eveneens gelegen binnen de omtrek van het BPA Westhelft-Dorpskom in een strook voor gesloten woningbouw en een strook voor bijgebouwen. Het BPA biedt de mogelijkheid tot de oprichting van een meergezinswoning bestaande uit vier bouwlagen en één woonlaag onder het hellend dak.*

*Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat het BPA dient geïnterpreteerd te worden als het faciliteren van een mogelijk kopgebouw in combinatie met het aanpalende*

pand Emanuel Hielstraat nr. 2 (voormalige 'Fratelli'). Als losstaand project zijn slechts drie bouwlagen toelaatbaar. Het college oordeelt dat de aanvraag in strijd is met het BPA.

[...]

#### Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een d.d. 6/10/1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Westhelft-Dorpskom'. [...]

Het ontwerp wordt getoetst aan de gangbare normen inzake meergezinswoningen: Elke woongelegenheid dient een minimale oppervlakte van 65m<sup>2</sup> te hebben. Hierin kunnen geen terrassen of gemeenschappelijke ruimten worden opgenomen, noch autobergingen. Iedere woongelegenheid beschikt over een minimale vloeroppervlakte van 65m<sup>2</sup>.

Elke woongelegenheid dient te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte: een bruikbare tuin- of terrasruimte waarin/waarop een tafel kan worden geplaatst voor de bewoners. Iedere woonentiteit beschikt over een kwalitatieve buitenruimte.

Elke woongelegenheid dient te beschikken over één autoparkeerplaats én over twee fietsstalplaatsen per woongelegenheid vermeerderd met één bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer meer dan één (bv. 2 slaapkamers = 3 fietsstalplaatsen).

Nog een aantal aandachtspunten:

- Fietsstallingen moeten vanaf het openbaar domein goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor de fietser. Er wordt gevraagd om de fietsstallingen zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw te voorzien. De fietsstallingen dienen diefstalveilig en overdekt voorzien te worden met een minimale lengte van 3.60m en een minimale breedte van 0.40m.
- Autoparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 2.50 m op 5 m. Ze moeten goed bereikbaar zijn en er moet ook voldoende manoeuvreerruimte voorzien zijn om veilig en comfortabel uit de parkeerplaats te rijden
- Het voorzien van autoparkeerplaatsen waarbij men rechtstreeks dwars parkeert vanaf de openbare weg zijn verboden. De autoparkeerplaatsen kunnen via slechts één inrit/uitrit ontsluiten op de openbare weg om zo het aantal conflictpunten op de openbare weg te minimaliseren. De zichtbaarheid ter hoogte van de uitrit moet goed zijn zodat de automobilist het verkeer kan zien aankomen.
- De autostaanplaatsen kunnen op eigen terrein voorzien worden en/of binnen een straal van 400m op privéterrein. In het laatste geval voegt de aanvrager een geregistreerde koop- en/of huurovereenkomst toe aan het aanvraagdossier.

Overeenkomstig de gangbare normen zijn 7 autostaanplaatsen en 1\* fietsstalplaatsen vereist. Het project voorziet 5 autostaanplaatsen, waaronder één aangepaste autostaanplaats, op eigen terrein en 2 autostaanplaatsen op minder dan 400m. De autostaanplaatsen op het andere goed zijn vergund geacht. Deze autostaanplaatsen zijn duidelijk waarneembaar op een luchtfoto d.d. 1971. De aanvraag bevat een ondertekende en geregistreerde huurovereenkomst.

Het ontwerp voorziet 19 fietsstalplaatsen. Mits gebruik van een ophangstelsel zijn de fietstalplaatsen bruikbaar.

Elke woongelegenheid dient te beschikken over een afvalberging met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>. Dit kan ook een gemeenschappelijke berging zijn met een minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup> per woongelegenheid.

Iedere woongelegenheid beschikt over een voldoende ruime berging. Daarop wordt een gemeenschappelijke ruimte voor afvalcontainers voorzien op het gelijkvloers.

Onder het dak kan slechts één woonlaag voorzien worden.

Het ontwerp voorziet één woonlaag onder het dak.

Bij de woongelegenheden dient ter hoogte van een openbaar domein een tellerlokaal te worden voorzien cfr. de vigerende regelgeving van de nutsmaatschappijen.

*Het project beschikt over een tellerlokaal. De nutsmaatschappijen, Eandis en Farys, hebben een advies uitgebracht. De nutsmaatschappijen hadden geen opmerking inzake de omvang van het lokaal.*

*De aanvraag voorziet voldoende maatregelen inzake natuurlijk lichtinval en verluchting. De woonkwaliteit wordt gegarandeerd.*

*Rekening houdende met de oriëntatie van het goed en de omliggende bebouwing worden geen ernstige problemen inzake bezonning op de aanpalende percelen verwacht. Het project voldoet aan de bepalingen inzake lichten en zichten op de aanpalende percelen (artikels 675 tot 680bis burgerlijk wetboek). Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de privacy van de omwonenden wordt gegarandeerd.*

*Het project zit ruim onder het maximaal volume volgens het BPA. De maximale nokhoogte van de aanpalende percelen volgens het BPA wordt eveneens niet overschreden.*

*Het project voorziet een aantal vensteropeningen op het gelijkvloers. De voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers wordt afgewerkt met zichtbeton. Dit levert een weinig sterk architecturaal en zelfs doodse straatbeeld op. Bij de weigering d.d. 21/08/2017 oordeelde het college van burgemeester en schepenen reeds dat aanvraag geen gewenst straatbeeld beoogt. In voorliggende aanvraag werden kleine aanpassingen aan de voorgevel doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn onvoldoende. De huidige aanvraag lever nog steeds een doodse gelijkvloerse gevel met een povere architecturale kwaliteit. Daarnaast wordt blinde gevels gecreëerd, hetgeen een negatieve impact heeft op het straatbeeld. De wachtgevels en de voorgevels volledig afwerken in hetzelfde gevelmateriaal, met name genuanceerd grijsbruin metselwerk, is een oplossing om een sterker beeld te creëren.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomenende partij op 3 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer- district Aalst adviseert op 2 juni 2018 voorwaardelijk gunstig.

De verzoekende partij adviseert op 11 juni 2018 als volgt ongunstig:

*“ ...*

*1. Het BPA dient geïnterpreteerd te worden als het faciliteren van een mogelijk kopgebouw in combinatie met het aanpalend gebouw Emanuel Hielstraat 2 (voormalige 'Fratelli'). Als losstaand project zijn slechts drie bouwlagen en een hellend dak toelaatbaar. Ingeval van een gezamenlijk project met het aanpalend gebouw, dient een nieuw voorstel te worden voorgelegd.*

*2. Het aangepast project streeft naar een sterk architecturaal beeld. De voorgevel, inclusief gelijkvloerse bouwlaag, en de zijgevels worden afgewerkt in eenzelfde materiaal, met name genuanceerd grijsbruin metselwerk.*

*3. Een nieuwe aanvraag bevat een ondertekende en geregistreerde huurovereenkomst voor de autostaanplaatsen die niet gelegen zijn op de projectsite. De aanvraag bevat ook een eigendomsattest van deze site. Deze autostaanplaatsen bevinden zich op maximaal 400m van de projectsite.*

*...”*

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2018 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

## *2.5. De juridische toets*

*Voorliggende aanvraag is gelegen binnen de omtrek van het op 6 oktober 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Westhelft-Dorpskom' in een strook voor gesloten woningbouw en een strook voor bijgebouwen.*

*Op het bestemmingsplan staat aangegeven dat er maximaal 4 bouwlagen toegestaan zijn. De maximum hoogte van de kroonlijst is 12 m.*

*Voorliggend project omvat 4 bouwlagen. De voorziene kroonlijsthoogte betreft 11,85 m. Bijgevolg is voldaan aan de voorschriften zoals opgenomen in het BPA.*

*Omtrent de dakvorm worden volgende voorschriften opgenomen:*

*"... 2.5 Dak.*

*2.5.1. De dakvorm is verplichtend hellend naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder minimum 35° en maximum 55°. Het is toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid met dien verstande dat voldaan wordt aan volgende voorwaarden:*

*1. de gezamenlijke breedte van alle constructies in het dak worden beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte met een maximum constructie-eenheid van 3 m .*

*2. de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minstens 1 m en tussen een constructie en de zijgevel minstens 0,6 m .*

*3. deze dakconstructies worden gebouwd op minstens 0,4 m achter het gevelvlak en hun hoogte is beperkt tot 2 m boven het dakvlak, gemeten op 0,4 m achter ditzelfde gevelvlak. ..."*

*In voorliggende aanvraag wordt onder het dak slechts één woonlaag voorzien. Het project zit ruim onder het maximaal volume volgens het BPA. De maximale nokhoogte van de aanpalende percelen volgens het BPA wordt eveneens niet overschreden.*

*Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Westhelft-Dorpskom'.*

## *2.6 De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Het project beoogt de sloop van de bestaande bebouwing en de oprichting van een meergezinswoning bestaande uit vier bouwlagen en één woonlaag onder het dak. De bouwdiepte bedraagt 15m op alle niveaus. De kroonlijsthoogte bedraagt 11,85m. De nok bevindt zich op een hoogte van 19,26m. Het project voorziet tevens geveluitbouwen aan de voorgevel. De uitsprongen zijn maximaal 60cm ten opzichte van de voorgevel en op 2,5m boven het maaiveld. De dakuitbouwen bevinden zich ter hoogte van de achtergevel op 0,4m achter gevelvlak en maximaal 2m boven het gevelvlak. Het project voorziet 7 woonentiteiten. De gelijkvloerse bouwlaag fungeert als autostaanplaats en fietsstalplaats. Het gebouw wordt afgewerkt in grijsbruin genuanceerde gevelsteen.*

*Het project voldoet aan de gangbare normen inzake meergezinswoningen voor wat betreft de minimale vloeroppervlakte. Verder wordt elke wooneenheid voorzien van een kwalitatieve buitenruimte, een voldoende ruime berging en gemeenschappelijke afvalverzamelruimte. Er wordt één autoparkeerplaats en tenminste twee fietsstalplaatsen per wooneenheid voorzien op het eigen terrein. De wooneenheden worden voorzien van voldoende woonkwaliteit.*

*Echter, het college van burgemeester en schepenen stelt dat het BPA dient geïnterpreteerd te worden als het faciliteren van een mogelijk kopgebouw in combinatie met het aanpalend gebouw Emanuel Hielstraat 2 (voormalige 'Fratelli'). Het college van burgemeester en*

*schepenen is van oordeel dat als losstaand project slechts drie bouwlagen en een hellend dak toelaatbaar zijn.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat een project met 4 bouwlagen binnen deze context slechts ruimtelijk aanvaardbaar is indien dit ruimtelijk fungeert als kopgebouw. Aangezien het rechtsaanpalende perceel niet mee wordt opgenomen binnen voorliggende aanvraag, is er geen rechtszekerheid dat dit perceel in de toekomst een gelijkaardige invulling zal krijgen.*

*Appellant stelt vast dat dit standpunt niet strookt met de bepalingen zoals opgenomen in het BPA. De mening van appellant kan bijgetreden worden dat het voorzien van 4 bouwlagen niet als juridische weigeringsgrond kan aanzien worden vermits het BPA 4 bouwlagen toelaat.*

*Evenwel kan om redenen van goede ruimtelijke ordening binnen de huidige tijdsgeest wel de ruimtelijke keuze gemaakt worden om het gevraagde van 4 bouwlagen slechts uit te voeren indien dit past binnen een integrale visie, omvattende het gehele kopgebouw, dus ook het rechtsaanpalende perceel.*

*De bebouwing op aanpalende percelen, zowel links als rechts van voorliggende aanvraag, omvat vandaag slechts 2 bouwlagen en een dakverdieping. Zodoende zou een gebouw met 4 bouwlagen en dakverdieping visueel-vormelijk niet passen binnen deze context.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag zoals thans ingediend de goede ruimtelijke ordening schaadt. Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze op dit perceel en binnen deze omgeving ingepast te krijgen.*

*Er wordt besloten dat 4 bouwlagen en 1 dakverdieping slechts mogelijk zijn ingeval van een gezamenlijk project met het aanpalend perceel.*

*Indien dit niet mogelijk is wordt vanuit ruimtelijk oogpunt geopteerd voor slechts 3 bouwlagen en 2 dakverdiepingen waarvan de bovenste dakverdieping wordt ingericht als zolder.*

## 2.7 Conclusie

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018012238 ingediend door de heer Schelfaut Philip dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 10 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juli 2018 gegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

## 2.5. De juridische toets

*Voorliggende aanvraag is gelegen binnen de omtrek van het op 6 oktober 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Westhelft-Dorpskom' in een strook voor gesloten woningbouw en een strook voor bijgebouwen.*

*Op het bestemmingsplan staat aangegeven dat er maximaal 4 bouwlagen toegestaan zijn. De maximum hoogte van de kroonlijst is 12 m.*

*Voorliggend project omvat 4 bouwlagen. De voorziene kroonlijsthoogte betreft 11,85 m. Bijgevolg is voldaan aan de voorschriften zoals opgenomen in het BPA.*

*Omtrent de dakvorm worden volgende voorschriften opgenomen:*

*"... 2.5 Dak.*

*2.5.1. De dakvorm is verplichtend hellend naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder minimum 35° en maximum 55°. Het is toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid met dien verstande dat voldaan wordt aan volgende voorwaarden:*

1. de gezamenlijke breedte van alle constructies in het dak worden beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte met een maximum constructie-eenheid van 3 m
2. de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minstens 1 m en tussen een constructie en de zijgevel minstens 0,6 m .
3. deze dakconstructies worden gebouwd op minstens 0,4 m achter het gevelvlak en hun hoogte is beperkt tot 2 m boven het dakvlak, gemeten op 0,4 m achter ditzelfde gevelvlak...."

In voorliggende aanvraag wordt onder het dak slechts één woonlaag voorzien. Het project zit ruim onder het maximaal volume volgens het BPA. De maximale nokhoogte van de aanpalende percelen volgens het BPA wordt eveneens niet overschreden.

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Westhelft-Dorpskom'.

## 2.6 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Het project beoogt de sloop van de bestaande bebouwing en de oprichting van een meergezinswoning bestaande uit vier bouwlagen en één woonlaag onder het dak. De bouwdiepte bedraagt 15m op alle niveaus. De kroonlijsthoogte bedraagt 11,85m. De nok bevindt zich op een hoogte van 19,26m. Het project voorziet tevens geveluitbouwen aan de voorgevel. De uitsprongen zijn maximaal 60cm ten opzichte van de voorgevel en op 2,5m boven het maaiveld. De dakuitbouwen bevinden zich ter hoogte van de achtergevel op 0,4m achter gevelvlak en maximaal 2m boven het gevelvlak. Het project voorziet 7 woonentiteiten. De gelijkvloerse bouwlaag fungeert als autostaanplaats en fietsstalplaats. Het gebouw wordt afgewerkt in grijsbruin genuanceerde gevelsteen.

Het project voldoet aan de gangbare normen inzake meergezinswoningen voor wat betreft de minimale vloeroppervlakte. Verder wordt elke wooneenheid voorzien van een kwalitatieve buitenruimte, een voldoende ruime berging en gemeenschappelijke afvalverzamelruimte. Er wordt één autoparkeerplaats en tenminste twee fietsstalplaatsen per wooneenheid voorzien op het eigen terrein. De wooneenheden worden voorzien van voldoende woonkwaliteit.

Echter, het college van burgemeester en schepenen stelt dat het BPA dient geïnterpreteerd te worden als het faciliteren van een mogelijk kopgebouw in combinatie met het aanpalend gebouw Emanuel Hielstraat 2 (voormalige 'Fratelli'). Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat als losstaand project slechts drie bouwlagen en een hellend dak toelaatbaar zijn.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt niet bijgetreden.

Het gevraagde is conform het BPA. Dit geeft de gewenste ontwikkeling weer. Deze vergunning kan aanleiding zijn voor een verdere ontwikkeling in de zin van het BPA. Het verder in de hoogte bouwen in de kern is zeker aangewezen.

Het ontwerp werd aangepast aan de voorgaande bemerkingen en voldoet dienvolgens aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

## 2.7 Conclusie

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018012238 ingediend door de heer Schelfaut Philip wordt de omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:*

- *De verleende adviezen dienen gevolgd te worden.*
- *De dakverdieping kan niet opgesplitst worden.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het middel de schending aan van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, §1, 1°, d) en 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de beginselen van behoorlijk bestuur, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in het bijzonder.

De verzoekende partij zet in het eerste middelonderdeel uiteen dat de verwerende partij de aanvraag ten onrechte slechts aan de voorschriften van het geldende BPA 'Westhelft-Dorpskom', goedgekeurd op 6 oktober 1994, heeft getoetst. De voorschriften van dat BPA zijn volgens haar evenwel niet voldoende en gedetailleerd in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO om een toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° uit te sluiten. De verwerende partij zou zelf erkennen dat de voorschriften van het BPA niet concreet genoeg zijn en het BPA zich onder meer niet uitspreekt over de visueel-vormelijke aspecten van de projecten in het plangebied en de manier waarop het straatbeeld van de Emanuel Hielstraat moet gevrijwaard blijven. Niettemin volstaat de verwerende partij met de vaststelling dat het gevraagde conform het BPA is, terwijl zij in de eerste plaats een concrete beoordeling diende te maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij onderzoekt de kenmerken en karakteristieken van de in de omgeving bestaande toestand echter niet. Voor zover de verwerende partij argumenteert dat het BPA als een "*gewenste ontwikkeling*" moet worden opgevat, is onduidelijk of zij hiermee doelt op een "*beleidsmatig gewenste ontwikkeling*" in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2°, a) VCRO. In voorkomend geval was echter een bijkomende motivering noodzakelijk waarom het project ook op basis van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de nabije omgeving.

In een tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstige aspecten concreet aan bod komen, op de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht rust. De verzoekende partij weigerde de



aanvraag in eerste aanleg op grond van de motivering dat *“het BPA dient geïnterpreteerd te worden als het faciliteren van een mogelijk **kopgebouw in combinatie met het aanpalende pand Emanuel Hielstraat nr. 2 (voormalige ‘Fratelli’)**”* alsook dat de voorgevel van het gelijkvloers wordt afgewerkt met zichtbeton wat *“een weinig architecturaal en zelfs **doods straatbeeld op[levert]**”*. De verzoekende partij wees in haar weigeringsbeslissing verder op de gebrekkige manier waarop het aangevraagde pand zich integreert in het straatbeeld, in het bijzonder het aanpalende gebouw, en op het voorstel dat daaromtrent aan de weigeringsbeslissing werd gevoegd tot koppeling met het aanpalend gebouw Emanuel Hielstraat 2 (voormalige ‘Fratelli’) met een streven naar een sterk architecturaal straatbeeld. De verzoekende partij benadrukt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haar beslissing op dat punt is gevolgd en de inpasbaarheid van het project in de omliggende omgeving concreet heeft gescreend. Het is volgens haar duidelijk dat het aangevraagde project op die locatie enkel mogelijk is in combinatie met het aanpalende gebouw aan de Emanuel Hielstraat 2. De motieven van de bestreden beslissing waarmee wordt afgeweken van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn echter uiterst summier.

2.

De verwerende partij betwist het middel en stelt dat de Raad *“zal willen vaststellen dat de deputatie een correcte en afdoende gemotiveerde beoordeling van de aanvraag maakte”*. Ze betoogt dat de verwerende partij geenszins erkende dat het BPA niet voldoende gedetailleerd is. De eerste alinea bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening waar gesteld wordt dat *“voor het betrokken terrein geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften [gelden] opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd”* betreft volgens de verwerende partij kennelijk een materiële vergissing. Onder punt 1.1 en 2.5 van de bestreden beslissing wordt immers de ligging in het BPA vastgesteld. Het betreft een standaardtekst die per vergissing niet werd verwijderd.

Ze overweegt voorts dat de aanvraag volledig in overeenstemming met het BPA is, volgens het bestemmingsplan expliciet vier bouwlagen zijn toegelaten, en het BPA evenmin een koppeling met het hoekperceel voorschrijft, zodat de tussenkomende partij recht heeft om op die manier te bouwen. Een toets van de goede ruimtelijke ordening die volgens de verzoekende partij had moeten vaststellen dat te hoog werd gebouwd, is dan ook onwettig. De voorschriften van het BPA zijn wel degelijk zeer gedetailleerd, met onder meer voorschriften inzake visueel-vormelijke aspecten (o.a. 2.3.1 en 2.3.2 van het BPA). Noch de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, noch het verslag van de PSA doen anders besluiten.

3.

De tussenkomende partij betwist het middel eveneens. Zij stelt dat het in de eerste plaats niet correct is dat de verwerende partij louter naar het BPA zou verwijzen als toetsing van de goede ruimtelijke ordening en neemt de desbetreffende passages in haar schriftelijke uiteenzetting op. Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij weldegelijk kennis heeft genomen van de visueel-vormelijke aspecten van het project en die in overeenstemming heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij omschrijft het aangevraagde zowel qua volume, gebruikte gevelmaterialen, de hoogte en de inrichting van het gebouw zeer concreet. Op pagina 4 van de bestreden beslissing omschrijft zij de in de omgeving bestaande toestand en verwijst zij naar de kenmerken/karakteristieken van de omgeving. Zij maakt zich aldus een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en verwijst *daarnaast* naar de voorschriften van het BPA wat de hoogte van het gebouw en de inpasbaarheid ervan in de onmiddellijke omgeving betreft. Het hoofdgebouw zelf is volledig gelegen in een *“zone voor gesloten woningbouw”*. De voorschriften van het BPA zijn onmiskenbaar gedetailleerd genoeg om tevens de criteria van de goede

ruimtelijke ordening te kunnen uitmaken, met onder andere een bindende maximum kroonlijsthoogte (artikel 2.2.3 BPA) en het bindend maximaal aantal bouwlagen (artikel 2.2.1 BPA), maar ook gedetailleerde bepalingen over de gebruikte materialen en kleuren (artikel 2.3), het uitzicht en volume van de gevels (artikel 2.4), de dakvorm (artikel 2.5), parkeerruimten (artikel 1.a BPA, artikel 2.2.5 BPA), de afsluiting van percelen (artikel 2.7 BPA)... Die voorschriften hebben wel degelijk betrekking op onder andere visueel-vormelijke elementen en het ruimtegebruik van de meergezinswoning. De verwerende partij kan dan ook terecht verwijzen naar de voorschriften van het BPA nr. 4. De gewenste ontwikkelingen weerspiegelen zich in het BPA. Het is overigens niet omdat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar 'gewenste ontwikkeling' en niet naar 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', dat de beslissing van de verwerende partij onduidelijk zou zijn of er een schending van de motiveringsplicht zou voorliggen. Het BPA streeft naar verdichting in de kern, waardoor in de hoogte bouwen zeker aangewezen is. Er zijn immers meer bouwlagen toegelaten in het BPA dan de af te breken woningen op dit moment hebben. De verwerende partij koppelt de beleidsmatig gewenste ontwikkeling weldegelijk aan het maximaal aantal bouwlagen dat door het BPA wordt voorzien, en aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, argumenteert de tussenkomende partij dat de verzoekende partij steeds foutief voorgehouden heeft dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het BPA wat het aantal toegelaten bouwlagen betreft. Die interpretatie is nergens op gesteund. Conform artikel 2.2.1 BPA vloeit het maximaal aantal bouwlagen dat is toegelaten op een bepaald perceel voort uit wat op het bestemmingsplan is aangegeven. Op de plannen staat duidelijk vermeld dat vier bouwlagen zijn toegelaten. Het aanpalend hoekpand, de voormalige horecazaak 'Fratelli', maakt geen deel uit van de aanvraag. Er wordt tegen het bestaande gebouw op de hoek aangebouwd. Hoe de verzoekende partij kan volhouden dat er sprake is van een 'losstaand' project, waardoor er maar drie bouwlagen mogelijk zijn conform het BPA, is onduidelijk.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigde dat het project wél in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA. Waar de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent dat de vergunning alsnog dient te worden geweigerd omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, verwijst de verwerende partij terecht naar de voorschriften van het BPA die vier bouwlagen toelaten. Ze stelt expliciet dat in de hoogte bouwen op basis van de voorschriften aangewezen is (dat volgt niet enkel uit het maximaal aantal bouwlagen, maar ook uit de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte). Het BPA werd goedgekeurd op 6 oktober 1994, en op dat moment bestond de meerderheid van de woningen langs de Emanuel Hielstraat uit twee bouwlagen. Het BPA voorziet nochtans de mogelijkheid van vier bouwlagen, als de kroonlijst van het gebouw onder 12 meter blijft. De redenering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er enkel aanvragen voor meerdere percelen in aanmerking komen, heeft tot gevolg dat er enkel zeer grote projecten voor vergunning in aanmerking komen (die wél een nefaste invloed hebben op de goede ruimtelijke ordening van het straatbeeld). Dat de verzoekende partij het niet eens is met de opvatting over de ruimtelijke ordening van de verwerende partij, toont niet aan deze feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Artikel 4.7.23 VCRO verplicht de verwerende partij niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen. De verwerende partij heeft duidelijk aangegeven dat zij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omdat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA over de bouwhoogte en het aantal bouwlagen en omdat vier bouwlagen op die locatie wel inpasbaar zijn.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de verwerende partij in haar antwoordnota erkent dat zij het project enkel en alleen op basis van de overeenstemming met het BPA in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening acht. Het betoog van de tussenkomende partij dat de verwerende partij zich ook gebaseerd heeft op een eigenstandige motivering van de goede ruimtelijke ordening houdt volgens haar dan ook geen steek. De verwerende partij kan haar vaststelling dat er voor het

betrokken terrein geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn opgelegd door een bijzonder plan van aanleg niet zonder meer afdoen als een materiële vergissing. Exact dezelfde passage komt immers voor in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze is vertrokken van een concrete beoordeling van het project in het licht van de kenmerken van de omgeving.

Het vermoeden vervat in artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO speelt slechts wanneer de stedenbouwkundige voorschriften voldoende gedetailleerd zijn met betrekking tot de aspecten van goede ruimtelijke ordening en geen beoordelingsmarge meer laten. In de bestreden beslissing licht de verwerende partij nergens toe waarom zij precies meent dat het BPA voldoende gedetailleerd is. Zelfs indien de verwerende partij is uitgegaan van de overeenstemming van het project met het BPA in de zin van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO (*quod non*) zijn de stedenbouwkundige voorschriften van dat BPA niet van die aard dat zij elke beoordelingsruimte voor de verwerende partij uitsluiten. Ze verwijst onder meer naar artikel 2.7.1 van de stedenbouwkundige voorschriften wat betreft het visueel-vormelijk karakter van gevels langs de openbare weg, dat volgens haar een ruime beoordelingsmarge laat en een bijkomende appreciatie van de vergunningverlenende overheid vergt. Minstens wijkt de verwerende partij daarmee af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zelfs indien de passage een materiële vergissing betreft, toont dit aan dat de bestreden beslissing behept is met een onzorgvuldigheid en tegenstrijdige motivering.

Het is verder niet omdat het project voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften dat de aanvrager een automatisch recht heeft op de gevraagde omgevingsvergunning.

Wat de *“gangbare normen inzake meergezinswoningen”* betreft, gaat het om een passage die woordelijk is overgenomen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij gaat voorbij aan de overige weigeringselementen uit dat verslag.

Het is verder niet duidelijk of de tussenkomen partij die beweert dat de verwerende partij zich zou beroepen op het BPA als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2°, a) bedoelt. In dat geval is immers een afdoende motivering noodzakelijk. Dat leidt er ook niet toe dat de in de omgeving bestaande toestand zomaar buiten beschouwing kan worden gelaten.

Wat het tweede middelonderdeel betreft overweegt de verzoekende partij dat uit de antwoordnota blijkt dat de verwerende partij van mening is dat de bestreden beslissing niet diende in te gaan op het andersluidende standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar dat kan worden volstaan met een verwijzing naar het BPA. Zoals uiteengezet in het eerste middelonderdeel klopt dat echter niet. De verzoekende partij verwijst in dat verband naar rechtspraak van de Raad omtrent de draagwijdte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onder meer in het arrest RvVB 8 januari 2019, nummer RvVb-A-1819-0470. De in de bestreden beslissing opgenomen beknopte motivering kan niet volstaan als repliek op het andersluidende standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Minstens motiveert de verwerende partij niet waarom zij, in tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, van oordeel is dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voldoende gedetailleerd zijn en geen beoordelingsmarge laten. De tussenkomen partij poogt de bestreden beslissing bijkomend te motiveren, verduidelijken en uitleggen. Een achteraf toegevoegde verduidelijking of extra motivering kan het motiveringsgebrek in de bestreden beslissing evenwel niet rechtzetten, zeker niet omdat deze uitgaat van de tussenkomen partij die zelfs niet de auteur is van de bestreden beslissing.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij niet kon volstaan met de vaststelling dat de bestreden beslissing verenigbaar is met de voorschriften van het geldende BPA 'Westhelft-Dorpskom'. Vermits dat BPA niet alle relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening regelt, moet zij tevens aan de goede ruimtelijke ordening toetsen. Daarbij moet zij rekening houden met de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds met de goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift wordt in artikel 1.1.2, 13° VCRO gedefinieerd als een reglementaire bepaling opgenomen in onder meer een plan van aanleg. Een plan van aanleg wordt in artikel 1.1.2, 9° VCRO omschreven als onder meer een gewestplan, algemeen plan van aanleg of bijzonder plan van aanleg. Voor zover het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk (bijzonder) plan van aanleg en in zoverre dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, worden deze voorschriften ingevolge artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Bij gebrek aan gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. Ze moet daarbij rekening houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand. Ze kan rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar is daartoe niet verplicht. Ze moet in haar beoordeling ook rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De motieven moeten pertinent zijn en moeten de beslissing naar recht kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct

beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

De toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA 'Westhelft-Dorpskom' luiden als volgt:

“ ...

## **2. STROOK VOOR GESLOTEN BEBOUWING.**

### **2.1. Bestemming.**

*Woonhuizen, handelsinrichtingen en dienstfuncties.  
Halfopen bebouwing is toegestaan.*

### **2.2. Bouwwerken.**

*2.2.1. Het maximaal aantal bouwlagen is op het bestemmingsplan aangegeven.*

*2.2.2. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels, behalve op de uiteinden van de strook (kopwoningen), waar de zijgevels eveneens als zichtbaar open gevel wordt opgevat. Al de gedeelten van het bouwwerk, zichtbaar vanaf de openbare weg, zullen met dezelfde materialen dienen afgewerkt te worden als deze gebruikt voor de voorgevel.*

*2.2.3. De maximum hoogte van de kroonlijst is 12 m, de minimum 3 m. Deze hoogte is gemeten vanaf het trottoir tot onderkant kroonlijst.*

*2.2.4. De minimum breedte van een woning is voor de nieuw te verkavelen gronden. Een afwijking op de minimum breedte kan worden toegestaan voor bestaande percelen met een kleinere breedte.*

*2.2.5. De private autobergplaatsen zijn in de hoofdbouw toegelaten, met dien verstande dat per 6 m voorgevelbezetting slechts één garagepoort op de openbare weg uitgeeft. Deze garagepoorten zullen binnenblijvend openen.*

*2.2.6. Strook A voor gesloten woningbouw: gebouwen bestaande uit gelijkvloers + plat dak.*

### **2.3. Materialen en kleuren.**

*2.3.1. De bouwwerken zullen steeds samenhangend zijn onder oogpunt der materialen en met veel zorg gecomponeerd en uitgevoerd worden. De kleurtoon van de voorgevel van de eerst opgerichte woning van een huizenblok zal voor de naastliggende gebouwen aangehouden worden.*

*2.3.2. Alle blinkende, opzichtige, minderwaardige en niet-harmoniërende materialen zijn verboden.*

### **2.4 Uitspringende delen van de gevels.**

*De uitsprongen van minder dan 0,10 m tot op 2,50 m hoogte (gemeten t.o.v. het voetpad) en van minder dan 0,60 m daarboven, die het fraai uitzicht van de gebouwen bevorderen, zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze tenminste 0,60 m verwijderd blijven van de voorgevel.*

## *2.5 Dak.*

*2.5.1. De dakvorm is verplichtend hellend naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder minimum 35° en maximum 55°. Het is toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheden met dien verstande dat voldaan wordt aan volgende voorwaarden:*

- 1. de gezamenlijke breedte van alle constructies in het dak worden beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte met een maximum constructie-eenheid van 3 m.*
- 2. de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minstens 1 m en tussen een constructie en de zijgevel minstens 0,60 m.*
- 3. deze dakconstructies worden gebouwd op minstens 0,40 m achter het gevelvlak en hun hoogte is beperkt tot 2,00 m boven het dakvlak, gemeten op 0,40 m achter ditzelfde gevelvlak.*

*2.5.2. Voor hellende daken bestaat de bedekking uit pannen of donkere leien. (natuur of kunstmatig)*

*2.5.3. De gesloten bouwzone kan onderbroken worden mits de nodige schikkingen getroffen worden om de aldus zichtbare blinde tot open gevels te verwerken en moet voldaan worden aan artikel 3 van halfopen bebouwing.*

## *2.6. Perceelsscheidingen*

*Bij verkaveling en herverkaveling van gronden, zullen de nieuwe grenzen der percelen haaks op de rooilijn worden aangebracht tot op minstens 20 m vanaf de bouwlijn derwijze dat de voorgevels der op te trekken gebouwen, steeds gelijklopend met de rooilijn en de zijgevels, haaks op deze rooilijn kunnen worden opgetrokken.*

*De breedte van de percelen zal minimum 6 m bedragen en 10 m voor hoekpercelen, met een afwijking volgens de bepalingen van 2.2.4.*

*De zijdelingse bouwvrije strook is minimum 4 m breed.*

## *2.7 Afsluiting van percelen.*

### *2.7.1. Langs de openbare weg.*

*Langs de gesloten bouwzone zonder achteruitbouwstrook is het toegelaten op de bouwlijn muren op te trekken van 2,10 m hoogte, gemeten t.o.v. het trottoir. Ze zullen een esthetisch uitzicht hebben.*

*In de gesloten bouwzone met achteruitbouwstrook zijn slechts steunmuurtjes toegelaten op de rooilijn en op perceelsscheiding van de voortuintjes met een max. hoogte van 0,50 m. Hier zijn ook hagen van dezelfde hoogte toegelaten op 0,50 m achter de rooilijn.*

### *2.7.2. Afsluitingen.*

*De afsluitingen der binnenkoeren mogen in baksteen uitgevoerd worden tot 5 m achter de zone voor bijgebouwen en op maximum 3 m hoogte. Op de niet-bebouwde perceelsgrens zijn slechts hagen toegelaten of betonpalen met draad. Tussen de betonpalen mag een plaat geschoven worden van max. 0,50 m hoogte vanaf de grond.*

## *2.8. Technische specificatie, zie artikel 15.*

*...*

4.

Zoals de verwerende partij zelf in haar antwoordnota erkent, bevat de bestreden beslissing geen toets van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en heeft de verwerende partij gemeend te kunnen volstaan met de vaststelling dat aan de voorschriften van het BPA 'Westhelft-Dorpskom' is voldaan en die voorschriften de goede ruimtelijke ordening en de gewenste ontwikkeling weergeven.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat het BPA weliswaar het maximaal toegelaten aantal bouwlagen, maximale kroonlijsthoogte en de dakvorm bepaalt, maar dat de voorschriften niet in die mate gedetailleerd zijn dat ze aan de vergunningverlenende overheid geen enkele appreciatiebevoegdheid meer laten. De door het BPA toegestane minimale en maximale kroonlijsthoogte varieert van drie tot twaalf meter, zodat een kroonlijsthoogte variërend van drie tot twaalf meter en bouwlagen van één tot vier bouwlagen toegestaan zijn. Dergelijke voorschriften zijn slechts van die aard de krijtlijnen van een goede ruimtelijke ordening uit te tekenen, die door de vergunningverlenende overheid echter nog dienen te worden ingekleurd in functie van onder meer de in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de relevante aandachtspunten en criteria vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. De voorschriften van het BPA inzake het visueel-vormelijk karakter van constructies en gebouwen en de visueel-vormelijke inpassing ervan laten voorts nog heel wat beoordelingsruimte aan de vergunningverlenende overheid. Ook wat de keuze van materialen betreft wordt de aanvrager een relatieve vrijheid geboden.

De verwerende partij kon bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan ook niet zonder meer volstaan met de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Westhelft-Dorpskom' en de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand niet diende te worden onderzocht.

Deze vaststelling geldt des te meer nu de verzoekende partij de weigering van de bestreden vergunning onder meer steunde op een welbepaalde interpretatie van het BPA. Ze ging er met name van uit dat het BPA een mogelijk kopgebouw in combinatie met het aanpalende pand Emanuel Hielstraat nr. 2 (voormalige 'Fratelli') voor ogen heeft en dat er als losstaand project slechts drie bouwlagen toelaatbaar zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar houdt er in essentie een zelfde visie op na.

De bestreden beslissing overweegt dat *“voor het betrokken terrein [...] geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling [gelden] zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend”*. Zelfs al berust de opname van deze passage uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wellicht op een vergetelheid, dan nog moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niet op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Minstens is de formele motivering in de bestreden beslissing intern tegenstrijdig, zodat er een schending van de motiveringsplicht voorligt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Philip SCHELFOUT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van een meergezinswoning na sloop van twee eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Emanuel Hielstraat 2A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 0083B4 en 0083W3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit 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 en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, 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 10 december 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT