

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0816
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0428-A

Verzoekende partij	de heer Maurice MEERSCHMAN vertegenwoordigd door advocaat Yves FRANCOIS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Tussenkomenende partij	de heer Carl COPPENS vertegenwoordigd door advocaten Eva DE WITTE en Florence LOBELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 30 augustus 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden na het slopen van de rijwoning op het perceel gelegen te 8793 Waregem, Schoendalestraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A2, nummer 0229B4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 19 juni 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaat Yves FRANCOIS, die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Deborah SMETS die *loco* advocaat Steve RONSE voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Florence LOBELLE die voor de tussenkomende 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

1.

Op 22 maart 2012 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden na het slopen van de rijwoning op het perceel gelegen aan de Schoendalestraat 29 te Waregem.

2.

De tussenkomende partij dient op 12 juni 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden na het slopen van de bestaande rijwoning op voornoemd perceel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld met een koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 91 'Koekoekstraat', goedgekeurd met een ministerieel besluit van 16 januari 2002, meer bepaald in de zone voor wonen nr. 2a.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 14 juni 2012 tot en met 13 juli 2012 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 31 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert:

“ ...

Het gebouw wordt opgericht binnen de toelaatbare bouwperimeter en binnen het toelaatbaar gabariet. De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA: zowel een- als meergezinswoningen zijn toegelaten, waarbij een max. bezetting van 60% dient gerespecteerd te worden. Bovendien wordt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens van 8m en de max. kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 6m en 12m voor het hoofdvolume en 3m en 5m voor het nevenvolume nageleefd. De max. bouwdiepte van 25m op het gelijkvloers en 15m op de

verdieping, alsook de max. dakhelling van 45° voor het hoofdvolume en 30° voor het nevenvolume worden tevens gevolgd. Er worden twee bouwlagen toegestaan en de dakvorm is vrij. Ten slotte worden uitbouwen toegestaan over 35% van de max. toegelaten bouwbreedte loodrecht op de snede.

Er wordt echter in de bouwaanvraag NIET aangetoond dat het voorschrift A5 wordt gerespecteerd: Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing.

Uit de bezwaarschriften blijkt tevens dat de bouwheer de erfdienstbaarheden niet respecteert.

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkommende partij op 25 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij willigt op 29 november 2012 het beroep in en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Op beroep van de verzoekende partij wordt de vergunningsbeslissing van 29 november 2012 van de verwerende partij met het arrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1614/0034 vernietigd. Het arrest overweegt:

“ ...

6.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning van twee bouwlagen met een nokhoogte van 10,93 meter en een kroonlijsthoogte van zes meter. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers eenentwintig meter, op de verdieping dertien meter.

De verwerende partij treedt in de bestreden beslissing de argumentatie uit het administratief beroepschrift van de tussenkommende partij bij om te besluiten dat de aanvraag voldoende rekening houdt met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing, zoals het aanvullend voorschrift A5 van het BPA voorschrijft. Die argumentatie luidt dat de geplande meergezinswoning aansluit op de gesloten bebouwing in de straat en, op het vlak van volume, in het bijzonder bij de nieuwe meergezinswoning met zes appartementen drie huizen verder. Voorts wijst de tussenkommende partij op het materiaalgebruik dat met de aanwezige bebouwing harmonieert. Tot slot stelt de tussenkommende partij dat de bouwplannen het gabarit van de aanpalende woningen expliciet weergeven, zodat het vergunningverlenend bestuursorgaan een goed zicht heeft op de aansluiting van het project met de bestaande bebouwing.

De verwerende partij overweegt, onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dat het gabarit van de te bouwen meergezinswoning heel wat groter is dan dat van de direct aanpalende woningen, maar dat de voorschriften van het BPA getuigen van de bedoeling om in de toekomst tot een groter gabarit in de betrokken zone te komen. De verwerende partij voegt daaraan toe dat de aanvraag een kleiner gabarit inhoudt dan toegelaten volgens de voorschriften van het BPA en dat er verder in de straat al een gelijkaardig gabarit van twee bouwlagen en een zadeldak voorkomt.

7.

De motivering van de bestreden beslissing verantwoordt niet afdoende waarom de aanvraag de toets aan de aanvullende voorschriften A5 en A7 van het BPA doorstaat. Terecht voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij focust op “verder in de straat” gelegen bebouwing. Hoewel het voorschrift A5 niet impliceert dat er uitsluitend met de aanpalende bebouwing rekening gehouden moet worden, komen de direct aangrenzende woningen in de bestreden beslissing onvoldoende aan bod. Er wordt geen concrete afweging gemaakt van de afmetingen van de aangevraagde bouwwerken met de aanpalende woningen, waaronder die van de verzoekende partij, en waarom die ruimtelijk en stedenbouwkundig met elkaar verenigbaar zouden zijn. Dat klemmt des te meer, daar het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem in zijn weigeringsbeslissing van 30 augustus 2012 geoordeeld heeft dat de aanvraag niet aantoonde dat het voorschrift A5 gerespecteerd wordt. De verwerende partij moest de aanvraag op dat punt des te zorgvuldiger onderzoeken.

In haar bezwaarschrift heeft de verzoekende partij onder meer opgeworpen dat de aanvraag, gelet op de afmetingen van de geplande meergezinswoning, afbreuk doet aan haar woonklimaat. De verzoekende partij vreest een aantasting van haar persoonlijke levenssfeer, visuele hinder en een verlies aan zon- en lichtinval. In de bestreden beslissing blijft, in strijd met het voorschrift A7 van het BPA, een concrete beoordeling van die aangevoerde impact achterwege. De overweging dat de aanvraag voldoende parkeergelegenheid vooropstelt om de parkeernoden op eigen terrein op te vangen, kan niet volstaan.

De verwerende partij erkent zelf in de bestreden beslissing dat het gabarit van de te bouwen meergezinswoning “heel wat groter” is dan het gabarit van de aanpalende woningen, maar overweegt dat het de bedoeling van het BPA is om tot een groter gabarit in de woonzone te komen. Die aan het BPA toegedichte bedoeling doet geen afbreuk aan de aanvullende voorschriften A5 en A7 van datzelfde BPA die het vergunningverlenend bestuursorgaan verplichten om rekening te houden met de omringende bebouwing en de mogelijke hinder voor de woonomgeving in ogenschouw te nemen.

...

3.

In de hernomen administratieve beroepsprocedure adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 10 november 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 november 2016 beslist de verwerende partij op 12 januari 2017 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA “Koekoekstraat” (MB 16.01.2002) in een zone voor wonen (zone 2a).

De vorige aanvraag (dossier 2011/583) week af van de voorschriften van het BPA voor wat betreft het aantal bouwlagen zodat er een legaliteitsbelemmering was om de aanvraag te kunnen vergunnen. In huidige aanvraag wordt de duplex in de dakverdieping omgevormd tot een appartement bestaande uit 1 woonlaag. De bovenste woonlaag uit de vorige

aanvraag (dossier 2011/583) wordt in huidige aanvraag omgevormd tot een technische ruimte met een vrije hoogte van maximum 1,70 m en moet dus niet meer meegerekend worden als bruikbare oppervlakte onder het dak.

Bij de verklaring bij tabel 1 van het BPA staat vermeld dat de ruimte onder het dak als afzonderlijke bouwlaag geteld wordt indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

Aan de aanvraag werd een berekeningsnota toegevoegd waarbij de netto oppervlakte van de zolderverdieping 50 m² bedraagt en waarbij de netto oppervlakte van de eerste verdieping 75,2 m² bedraagt.

Door de aanpassingen van huidige aanvraag is er nu geen sprake meer van een afwijking van het aantal bouwlagen, zodat er geen legaliteitsbelemmering meer is om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Op 6 september 2016 heeft de RvVb de stedenbouwkundige vergunning vernietigd.

(...)

Volgens voorschrift A5 moet bij nieuwe bebouwing in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing.

Volgens voorschrift A7 dienen alle maatregelen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

Huidige aanvraag houdt wel degelijk rekening met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing en de aanvraag heeft geen abnormale hinder voor de woonomgeving tot gevolg. Dit blijkt o.a. uit de plannen en uit de foto's alsook uit de begeleidende nota van de architect.

De aanvraag voorziet een gabariet van 2 bouwlagen + een dakverdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6 m en de nokhoogte 10,93 m. De bouwdiepte bedraagt 21 m op het gelijkvloers en 13 m op de verdieping (exclusief het terras).

Uit de plannen blijkt dat de gelijkvloerse aanbouw geen enkele impact heeft voor de aanpalende burens links en rechts. De gelijkvloerse aanbouw, die tot op een bouwdiepte van 21 m komt, ligt lager dan de bestaande profielen op zowel de zijdelingse perceelsgrens rechts als op de zijdelingse perceelsgrens links.

In de aanvraag wordt gebruik gemaakt van het bestaande niveauverschil op het perceel om de impact voor de aanpalenden zoveel mogelijk te beperken.

Betreffend perceel helt af naar de Schoendalestraat toe. Het verschil in hoogte tussen de rooilijn en de achterkavelgrens bedraagt ca 1,40 m.

De buitenruimte net achter het hoofdvolume van de aanpalende woning links (nr. 27) ligt 1,25 m hoger t.o.v. het nul-peil van de nieuwe meergezinswoning.

De gelijkvloerse aanbouw heeft een maximale hoogte van 3 m t.o.v. het nul-peil. Op de zijdelingse perceelsgrens links is er reeds een bestaande afsluiting in grijze betonpalen + betonplaten met een hoogte van 3,10 m t.o.v. het nul-peil. De maximale hoogte van de nieuwe gelijkvloerse aanbouw ligt dus lager dan de reeds bestaande afsluiting op de zijdelingse perceelsgrens links.

De gelijkvloerse aanbouw ligt ook een stuk lager t.o.v. het bestaande profiel op de zijdelingse perceelsgrens rechts (deels zelfs 1,20 m lager).

Over de volledige bouwdiepte blijft de gelijkvloerse aanbouw lager dan de bestaande profielen en dit zowel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens rechts als t.o.v. de zijdelingse

perceelsgrens links. Bijgevolg heeft de gelijkvloerse aanbouw geen bijkomende impact voor de omwonenden.

Op de verdieping wordt een bouwdiepte van 13 m voorzien. Er kan niet ontkend worden dat er hierdoor wel sprake zal zijn van enige hinder. Een bouwdiepte van 13 m op de verdieping t.o.v. een bouwdiepte van ca 8,5 m op de verdieping bij de linker buur (nr. 27) is een groot verschil. Er is echter geen sprake van abnormale hinder voor de eigenaar/bewoner van de woning nr. 27. De bestaande toestand bij nr. 27 zorgt sowieso voor een ingesloten karakter en een inkokeringsgevoel. Dit is het gevolg van de lange rij 'koterijen' achter het hoofdvolume van woning nr. 27. De buitenruimte net achter het hoofdvolume van nr. 27 wordt door deze lange rij 'koterijen' gereduceerd tot een ingesloten gang met weinig kwaliteit. Dit blijkt ook uit de volgende foto.

Door de lange rij 'koterijen' is er ook weinig contact tussen de binnenruimtes van nr. 27 en de buitenruimtes, wat ook nefast is voor de leefkwaliteit van de binnenruimtes van nr.27.

De buitenruimte wordt pas kwalitatief voorbij de eigen 'koterijen' van nr. 27. De aanvraag heeft geen impact t.o.v. deze kwalitatieve buitenruimte van nr. 27 aangezien deze buitenruimte op een diepte van meer dan 20 m is gelegen en aangezien de nieuwe gelijkvloerse aanbouw lager komt dan de bestaande afsluiting op de zijdelingse perceelsgrens links.

De bouwdiepte van 13 m op de verdieping zal enkel een impact hebben t.o.v. de lange smalle buitenruimte naast de 'koterijen', maar hierbij is zeker geen sprake van abnormale hinder. De beperkte kwaliteit is in de eerste plaats het gevolg van de bestaande toestand van de woning nr. 27.

De bijkomende impact voor de reeds weinig kwalitatieve buitenruimte en woning (nr. 27) weegt absoluut niet op tegen de grote verhoging van de woonkwaliteit op de plaats van de aanvraag. Het voorzien van een bouwdiepte van 13 m op de verdieping zal dus zeker geen onaanvaardbare impact hebben voor nr. 27. Er is sprake van enige hinder, maar deze hinder is aanvaardbaar en zeker niet abnormaal.

Voorliggende aanvraag biedt ook de mogelijkheid aan de aanpalende om in de toekomst zelf een groter gabariet te gaan voorzien op zijn perceel en zo een veel grotere woonkwaliteit te gaan realiseren.

Het zou een gemiste kans zijn om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een klein gabariet van 1 bouwlaag en een zadeldak, zoals bij de aanpalende woning nr. 27. Het is ook niet aangewezen om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een bouwdiepte van het hoofdgebouw van ca 9 m. Dit is geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling en dit is trouwens ook in strijd met het gewenste toekomstbeeld dat vertaald wordt in het BPA en dat reeds in ontwikkeling is in de omgeving (zoals bijvoorbeeld in de Schoendalestraat nr. 33) en dit beperkt ook de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor nr. 27 en voor nr. 31.

In de straat komen er gelijkaardige gabarieten voor (bijvoorbeeld nr. 33 dat aan dezelfde straatzijde gelegen is, op ca 13,5 m van de bouwplaats). Uit nameting op de luchtfoto heeft nr. 33 een bouwdiepte van ca 15 m op de verdieping.

Een bouwdiepte van 13 m op de verdieping is bovendien ook volledig conform met de voorschriften van het BPA.

Bovendien moet ook benadrukt worden dat de aanvraag een kleiner gabariet voorziet dan toegelaten volgens het BPA. Het BPA laat een gabariet toe van 2 bouwlagen + een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 12 m. Het BPA schrijft een bouwdiepte voor van 25 m op het gelijkvloers en 15 m op de verdieping. Voor het nevenvolume wordt een kroonlijsthoogte van 3 m en een nokhoogte van 5 m voorgeschreven. De aanvraag voorziet een hoofdvolume van 2 bouwlagen + een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m. De bouwdiepte bedraagt 21 m op het gelijkvloers en 13 m op de verdieping. Het nevenvolume heeft een kroonlijsthoogte van 3 m. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van het bestaande niveauverschil op de plaats van de aanvraag zodat het nevenvolume zelfs niet hoger komt dan de afsluiting van nr. 27.

Tijdens de hoorzitting stelt de raadsman van de omwonende dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zich niet uitspreekt over de bouwhoogte, terwijl dit, volgens hen, wel degelijk een probleem is. Zij stellen last te hebben van verhoogde schaduwval op de zonnepanelen en dat er geen harmonische overgang is.

In eerste instantie moet opgemerkt worden dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wel degelijk de bouwhoogte evenals de bouwdiepte heeft onderzocht. Er moet echter samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgesteld worden dat het ontwerp een kleiner gabariet voorziet dan hetgeen toegelaten is in het BPA (de nokhoogte bedraagt 11m terwijl 12m aanvaardbaar geacht wordt in het BPA). Ook wat betreft bouwdiepte is dit minder dan hetgeen het BPA toelaat.

De vaststelling dat het ontwerp aanvaardbaar is in de omgeving en wel degelijk compatibel met de naastliggende woningen, wordt nog bevestigd door het aangeleverde fotomateriaal. Het ontwerp werd namelijk reeds uitgevoerd, zodat een wel heel duidelijk beeld kan gevormd worden van hoe het ontwerp zich verhoudt tot de omliggende.

Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar reeds opmerkte, is het niet aangewezen om bij nieuwbouw het kleine gabariet van de woning nr. 27 te volgen. Het voorliggend ontwerp is in dit opzicht een goed compromis: er wordt afdoende rekening gehouden met de nabije omgeving en het ontwerp richt zich op de gewenste ontwikkelingen, zoals het BPA vooropstelt.

Het gabariet van de aanvraag is iets groter t.o.v. de rechter buur (nr. 31). Achter de bouwdiepte van 13 m op de verdieping voorziet de aanvraag nog een terras met een diepte van 2 m aan de zijde van nr. 31. Toch blijft de impact voor nr. 31 beperkter dan de impact voor nr. 27. Het bestaande gabariet op de zijdelingse perceelsgrens rechts is reeds groter. De oriëntatie is hier ook beter en de verhoging op de zijdelingse perceelsgrens paalt ook niet rechtstreeks aan buitenruimte van nr. 31, maar aan gelijkvloerse aanbouwen van nr. 31. Bijgevolg is er ook geen sprake van abnormale hinder t.o.v. nr. 31.

Voorliggende aanvraag houdt zowel rekening met de reeds bestaande bebouwing in de omgeving (zowel de aanpalende bebouwing (nrs. 27 en 31), als de wat verder gelegen bebouwing (in het bijzonder nr. 33)), als met het toekomstbeeld dat vertaald wordt in het BPA.

De aanvraag houdt bijgevolg voldoende rekening met de bestaande omringende structuur en de omringende bebouwing en dit wordt voldoende aangetoond in de bouw aanvraag. De aanvraag heeft ook geen abnormale hinder voor de woonomgeving tot gevolg. De aanvraag is volledig conform met alle bepalingen van het BPA.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

De aanpalende burens (Schoendalestraat nrs. 27 en 31) zijn van mening dat hun burgerlijke rechten geschonden worden door de aanvraag.

Beide burens zouden beschikken over een recht van overgang over een breedte van 1,30 m. Deze erfdienstbaarheid wordt blijkens de plannen verlegd naar de andere kant van de woning (gezien vanaf de straatzijde van rechts naar links) en tegelijkertijd verminderd in breedte.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de isolatie tegen de gemene muur aan de linkse zijde nu is weggelaten er niet langer sprake is van enige beperking van de erfdienstbaarheid. De erfdienstbaarheid wordt, op basis van de voorliggende plannen, inderdaad verplaatst. Deze verplaatsing houdt volgens het beroepsschrift zeker geen beperking in, integendeel, de verplaatsing zorgt zelfs voor een verbetering voor het gebruik van de erfdienstbaarheid.

Het gebruik t.o.v. de linker buur is volgens het beroepsschrift gemakkelijker geworden nu de nieuwe doorgang dicht bij diens woning is gevestigd. De doorgang wordt volgens het beroepsschrift niet meer gebruikt door de rechter buur aangezien de muur naar deze doorgang ondertussen is dichtgemaakt. Desondanks wordt door de beroepsindiener de mogelijkheid opengehouden om toch van deze erfdienstbaarheid gebruik te maken.

De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Aangezien de af te breken woning opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Het advies van Onroerend Erfgoed is gunstig. Het pand werd in de inventaris opgenomen omwille van de documentaire waarde als voorbeeld van een kleine vroeg 20ste-eeuwse arbeiderswoning. Het behoud ervan is geen vereiste.

Uit de luchtfoto's blijkt dat de woning ondertussen werd afgebroken.

Het gabariet van de te bouwen meergezinswoning is heel wat groter dan de gabarieten van de direct aanpalende woningen. Het is echter de bedoeling volgens de voorschriften van het BPA om in de toekomst een groter gabariet te bekomen in deze zone. Zoals reeds werd

aangetoond bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen is de aanvraag volledig in overeenstemming met alle voorschriften van het BPA (en voldoet de aanvraag dus ook aan de aanvullende voorschriften A5 en A7).

De aanvraag houdt voldoende rekening met de bestaande omringende structuur en de omringende bebouwing en dit wordt voldoende aangetoond in de bouwaanvraag. De aanvraag heeft ook geen abnormale hinder voor de woonomgeving tot gevolg. Dit werd reeds uitgebreid besproken bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen.

Artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het zou een gemiste kans zijn om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een klein gabariet van 1 bouwlaag en een zadeldak, zoals bij de aanpalende woning nr. 27. Het is ook niet aangewezen om bij herbouw opnieuw te kiezen voor een bouwdiepte van het hoofdgebouw van ca 9 m. Dit is geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling en dit is trouwens ook in strijd met het gewenste toekomstbeeld dat vertaald wordt in het BPA en dat reeds in ontwikkeling is in de omgeving (zoals bijvoorbeeld in de Schoendalestraat nr. 33) en dit beperkt ook de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor nr. 27 en voor nr. 31.

In de straat komen er gelijkaardige gabarieten voor (bijvoorbeeld nr. 33 dat aan dezelfde straatzijde gelegen is, op ca 13,5 m van de bouwplaats). Uit nameting op de luchtfoto heeft nr. 33 een bouwdiepte van ca 15 m op de verdieping.

Voor het project worden er voldoende parkeerplaatsen voorzien. Op de plaats van de aanvraag wordt 1 garage voorzien. Op 20/10/2011 werd ook een vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van een carport met berging en voor het aanleggen van parkeerplaatsen op een perceel ten zuiden dat toegankelijk is via een garageweg die aantakt op de Herlaarstraat. Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20/10/2011 blijkt dat de nieuwe autostaanplaats ruimte biedt aan vier wagens.

Aan de straatkant wordt op het gelijkvloers enkel een garage, een inkom en een doorgang voorzien. Er zijn dus geen woonfuncties aan de straatzijde. In principe is dit niet aangewezen aangezien dit niet bevorderlijk is voor de leefbaarheid van de straat. Toch is het voorzien van een garage voor deze specifieke aanvraag aanvaardbaar, aangezien er in de aanvraag rekening gehouden moet worden met de erfdienstbaarheid van doorgang voor de aanpalende burelen. In het beroepsschrift wordt terecht aangehaald dat indien aan de voorzijde van de straat woonruimtes dienen voorzien te worden, de erfdienstbaarheid van doorgang voor de aanpalende burelen de woning zou doorsnijden. Dit is inderdaad niet wenselijk.

...

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

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen:

“ ...

2. Verzoekende partij put zijn belang en hoedanigheid bij dit beroep uit art. 4.8.11 § 1,3° VCRO. Hij ondervindt ontegensprekelijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel ingevolge de stedenbouwkundige vergunning.

2.1 Op stuk 6 is de achterkant van het huis van verzoekende partij te zien (de woning met de zonnepanelen), evenals de bouwplaats (links van de woning van verzoekende partij) en de aanpalende woningen.

Dit stuk toont nogmaals aan dat het gabariet van alle aanpalende woningen identiek is. Bouwhoogte en bouwdiepte zijn dezelfde.

Wanneer thans naast de woning van verzoekende partij een woning zal opgetrokken worden met een bouwhoogte die 2,66m hoger zal zijn, 12,15m dieper op het gelijkvloers en 4,15m op de verdieping, zal hij ernstig aangetast worden in zijn woon- en leefklimaat.

Thans worden de hovingen gescheiden door een afsluiting van 1,80m hoog. Door de aanvraag is over een bouwdiepte van niet minder dan 21m (12,15m voorbij de achtergevel van verzoekende partij) een blinde muur voorzien van minstens 3m hoog. Tot 4,15m voorbij de achtergevel van de woning van verzoekende partij, zelfs een blinde muur van 10,95m hoog. Wanneer verzoekende partij op zijn terras zal zitten, zal hij niets anders zien dan een hoge muur.

Het gevoel van inkooking zal totaal zijn, evenals het verlies aan zon en licht. Dit is duidelijk een moreel nadeel. De waarde van dergelijke woning vermindert uiteraard ook sterk.

Dit is ontegensprekelijk een nadeel/hinder in de zin van de VCRO.

2.2 Uit stuk 6 blijkt dat verzoekende partij tevens zonnepanelen op zijn dak liggen heeft. Op heden is er geen enkel bouwwerk dat een negatieve impact op het rendement van de zonnepanelen heeft.

Het veel groter gabariet van de aanvraag zal ervoor zorgen dat die zonnepanelen niet of nog nauwelijks bezond worden, waardoor het rendement voor verzoekende partij quasi volledig verloren gaat. Ontegensprekelijk een nadeel in de zin van de VCRO.

2.3 Als heersend erf geniet verzoekende partij tevens een recht van overgang over de eigendom van de aanvrager, het lijdend erf (stuk 7). Die erfdienstbaarheid is in de breedte 1,20m breed en in de lengte 1,30m breed.

De aanvrager heeft niet alleen de erfdienstbaarheid op zijn perceel verlegd, hij heeft tevens de doorgang van 1,30m naar 1,20m versmald. Op die manier wordt de doorgang bemoeilijkt en worden zijn burgerlijke rechten geschonden.

De schending van burgerlijke rechten vormt ontegensprekelijk een nadeel in de zin van de VCRO.

*Daarenboven, door de afbraak van de bestaande woning en het verplaatsen van de erfdienstbaarheid naar de kant van de woning van verzoekende partij, zal de huidige scheidingsmuur niet meer afgeschermd worden door de (bestaande) woning, maar volledig vrij komen te staan. Elke vorm van isolatie verdwijnt derhalve, zodat dit uiteraard implicaties zal hebben op de energiefactuur van verzoekende partij. Al dan niet isolatie aan de buitenmuren, speelt op dat punt vanzelfsprekend een belangrijke rol.
..."*

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij. De verzoekende partij heeft het enkel over hinder die 'zal' optreden in haar woon- en leefklimaat. Alles wordt in de toekomstige tijd gezet. Daaruit leidt de verwerende partij af dat er op heden geen hinder is, hoewel het project al gerealiseerd is. De verzoekende partij ontbeert dus het belang bij het beroep.

3.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie dat de aangehaalde nadelen niet toekomstig zijn, maar zich door de uitvoering van het project ook voltrokken hebben, los van het feit dat ook toekomstige nadelen rechtsgeldig het belang verantwoorden. Uit het volledige verzoekschrift blijkt duidelijk welke schade of nadelen zij lijdt. De exceptie getuigt volgens de verzoekende partij van de ernst waarmee de verwerende partij het dossier behandelt.

4.

De verwerende partij dupliceert in haar laatste nota dat het belang actueel, zeker en vaststaand moet zijn. Met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen in de wederantwoordnota mag er geen rekening worden gehouden.

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verzoekende partij is de eigenaar en bewoner van de woning aan de Schoendalestraat 27 op het perceel dat paalt aan de bouwplaats. Zij toont haar belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) aan. Dat is, in de bestreden beslissing althans, ook de opvatting van de verwerende partij zelf waar zij overweegt dat er sprake is van enige hinder voor de verzoekende partij, maar dat die aanvaardbaar is.

De "exceptie" mist iedere ernst.

2.

De vordering is tijdig en regelmatig ingediend.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, het bijzonder plan van aanleg 'Koekoekstraat' (vervolgens: BPA), de materiële en de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

"...

2.1. Het voorschrift A2 'Aansluiting der gebouwen' voorziet expliciet dat er een harmonische overgang met de bestaande bebouwing moet gerealiseerd worden:

(...)

Dit voorschrift stelt duidelijk voorop dat een harmonische overgang noodzakelijk is. Anders zou om die harmonische overgang mogelijk te maken, er daarvoor geen expliciete afwijkingsmogelijkheid voorzien worden. Uit het feit dat men zelfs mag afwijken van de normen in het BPA om een harmonische overgang te voorzien, blijkt overduidelijk dat de overheid daar groot belang aan hecht en harmonie primordiaal is.

Van een harmonische overgang is in casu geen sprake.

Dat de Deputatie in het bestreden besluit aangeeft dat uit het fotomateriaal blijkt dat er een harmonische overgang is, en de aanvraag in het straatbeeld past, is zelfs niet louter kennelijk onredelijk, maar manifest onredelijk en wereldvreemd!

2.2 Het vaststaande rechtsbeginsel dat de aanvraag moet aansluiten bij de bestaande bebouwing, vindt verder ook zijn weerslag in art. A5 'Harmonieregel' van het BPA:

"Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing."

Daarvan is in casu geen sprake, daar de nokhoogte van het project zonder enige overgang veel hoger is dan de bestaande aanpalende woning van verzoekende partij (en van de rechter buur, mevrouw De Meester). Een loutere blik op de plannen toont dit aan en wordt ook door niemand betwist, noch door het CBS, noch door de Deputatie, noch door de aanvrager.

In het bestreden besluit geeft de Deputatie expliciet aan dat het gabariet beduidend groter is dan deze van de aanpalende woningen:

"Het gabariet van de te bouwen meergezinswoning is heel wat groter dan de gabarieten van de direct aanpalende woningen."

(...)

Doordat de Deputatie een aanvraag vergunt waarvan het gabariet 'beduidend groter (is) dan de gabarieten van de direct aanpalende woningen', schendt zij de bepaling A2 en A5 van het BPA. De gegeven motivering desbetreffend is niet afdoende, noch deugdelijk.

2.3 De aanpalende woningen vormen in eerste instantie de onmiddellijke omgeving. Dit is vaste rechtspraak van de Raad van State:

(...)

De Deputatie heeft in niet mis te verstane bewoordingen al aangegeven dat dergelijk project in situ niet aanvaardbaar is:

"Ingevolge de repliek van aanvrager op de hoorzitting wenst de deputatie nog een opmerking aan deze beoordeling toe te voegen. Raadsman van aanvrager stelt dat de plaats van de aanvraag nabij een kerk gelegen is en dat het BPA tot doel heeft om de bebouwing hierop af te stemmen. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet evenwel in de eerste plaats worden gekeken naar de direct aanpalende bebouwing en dient te worden nagegaan of er een harmonische overgang is met de direct aanpalende woningen. Gelet op de aanwezigheid van een derde bouwlaag, strijdig met de voorschriften van het BPA die krachtens art. 4.3.1, §2, 3° VCRO geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven, is dit niet het geval."

Besluit Deputatie dd. 22.03.2012, stuk 3.

De Deputatie komt zonder een afdoende motivering terug op dit duidelijk en correct eerder ingenomen standpunt. De huidige aanvraag verschilt in wezen weinig ten opzichte van de aanvraag die uitgemond heeft in het besluit dd. 22.03.2012.

De Deputatie veegt in het nieuw bestreden besluit de overwegingen van het vernietigingsarrest dd. 06.09.2016 aan haar laars.

2.4 Bij de bespreking van het belang heeft verzoekende partij al afdoende aangetoond dat hij grote hinder zal ondervinden door de nieuwbouw.

In art. A7 van het BPA wordt voorgeschreven dat 'alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen'. De aanvrager heeft geen enkele maatregel genomen om abnormale hinder te voorkomen. In tegendeel, hij veroorzaakt ernstige hinder door een gebouw van dergelijke omvang in te planten (zie onder meer stuk 6).

De Deputatie heeft dit aspect onderbelicht en helemaal niet correct beoordeeld.

Het is een vaststaand gegeven dat de eerste verdieping tot 4,15m voorbij de achtergevel van de woning van verzoekende partij komt, met een blinde muur van 10,95m hoog. Het feit dat de woning van verzoekende partij achteraan een koertje heeft met koterijen, is daarbij irrelevant, de motivering van de Deputatie niet pertinent. Nu heeft verzoekende een smalle strook achteraan zijn woning, afgesloten met een betonnen afsluiting van ongeveer 2m hoog, maar daarboven geen belemmeringen. Door het bouwwerk wordt het koertje volledig ommuurd over een afstand van 4,15m voorbij zijn achtergevel en met een blinde muur van 10,95m hoog.

Op de foto's gevoegd als stuk 6 blijkt dat er licht- en zoninval op de koer is.

Men kan toch niet in ernst voorhouden dat dit geen belangrijke hinder veroorzaakt? Voor de bouwwerken had verzoekende partij lichtinval in zowel zijn woning als op zijn koertje. Nu heeft hij niets meer, behalve zicht op 4,15m x 10,95m = 45,44m² blinde muur!

De Deputatie neemt niet alleen aan dat de thans belabberde leefkwaliteit de eigen fout van verzoekende partij is, maar dat hij dat ook maar moet ondergaan omdat anders de leefbaarheid in de nieuwbouw fel zou verminderen. Verzoekende partij wordt door de Deputatie dus geslachtofferd omwille van commerciële belangen van de aanvrager...? Dat is geen wettelijk criterium en al zeker niet conform het voorschrift A7 van het BPA. Het is de nieuwbouw die krachtens het BPA geen abnormale hinder mag veroorzaken, en niet andersom.

3 Zelfs al zouden de normen van het BPA gerespecteerd zijn, quod non, dan nog is de beoordeling van de Deputatie kennelijk/manifest onredelijk.

3.1 De Deputatie acht de aanvraag nu plots wel aanvaardbaar omdat er in de verdere omgeving al twee woningen zouden zijn met twee bouwlagen en een zadeldak. Toen de Deputatie op 22.03.2012 haar besluit nam, stonden die bouwwerken er ontegensprekelijk ook al. Waarom de Deputatie een bocht van 180° maakt, is niet duidelijk en kennelijk onredelijk.

3.2 Verzoekende partij toont trouwens aan dat dit niet kenmerkend is voor het straatbeeld (zie foto's hoger opgenomen) en al zeker niet voor de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving, zijnde in eerste instantie de aanpalende woningen, hebben 1 bouwlaag en een zadeldak.

Zoals de Raad van State herhaaldelijk beslist heeft, dient de vergunningverlenende overheid in eerste instantie de onmiddellijke omgeving in aanmerking te nemen, slechts in ondergeschikte orde de ruimere omgeving. Indien echter de aanvraag strijdt met de onmiddellijke omgeving, kan men zelfs niet verder kijken naar de ruimere omgeving! Ook de Raad heeft dit in het vernietigingsarrest dd. 06.09.2016 als duidelijke richtlijn meegegeven. De Deputatie legt het boudweg naast zich neer.

De Deputatie laat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing en kijkt enkel naar de ruimere omgeving. Zij moet niet kijken wat er 13,5m verderop gebeurt, maar wel wat er aanpalend gebeurt.

3.3 Het loutere feit dat er een BPA bestaat, geeft aan de vergunningverlenende overheid geen vrijgeleide om elke aanvraag die zogenaamd aan de normen van het BPA voldoet, te vergunnen. Er dient immers altijd nog een beoordeling in concreto gemaakt te worden.

De Raad heeft in het vernietigingsarrest van 06.09.2016 als richtlijn duidelijk meegegeven dat er desnoods minder moet vergund worden.

Dat het volgens het BPA de bedoeling zou zijn om in de Schoendalestraat tot grotere gabarieten te komen, impliceert geenszins dat geen rekening moet gehouden worden met de bestaande toestand. Het BPA zegt trouwens het tegendeel door de 'harmonieregel' expliciet voorop te stellen.

Uit de foto's blijkt duidelijk dat de rijwoningen met 1 bouwlaag en zadeldak prominent aanwezig zijn en niets laat uitschijnen dat deze op korte termijn zullen verdwijnen om vervangen te worden door meergezinswoningen.

Integendeel! De stad Waregem heeft op 28.04.2016 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de aan de woning van verzoekende partij aanpalende woning aan de

andere zijde, met name het nummer 25 (stuk 8). Het betreft een verbouwing en uitbreiding. In dat besluit overweegt het CBS het volgende:

“Deze uitbreiding bestaat uit één bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak, waarbij het bestaande gabariet van de woning gevolgd wordt, zijnde dezelfde kroonlijst- en nokhoogte.”

Met andere woorden, het toekomstbeeld dat de Deputatie heeft, strookt niet met de realiteit en is door het vergunningsbeleid van de stad Waregem strijdig met de realiteit. Rechts en links van de aanvraag is een veel kleiner project gerealiseerd en het eerst volgende huis volgt de gabarieten van de bestaande bebouwing. Het CBS wil ter plaatse de goede ruimtelijke ordening handhaven, enkel de aanvrager en de Deputatie verkiezen een stijlbreuk. Het argument van ‘de gemiste kans’ snijdt geen hout.

3.4 De motivering en nog meer de beoordeling op zich van de Deputatie is niet deugdelijk.

Rekening houdende met de plaatsgesteldheid – zeker langs de straatzijde waar de aanvraag betrekking op heeft – is het gevraagde kennelijk onredelijk. Het aantal woongelegenheden (3), bouwhoogte en bouwdiepte passen niet in het straatbeeld.

4 Komt daarbij dat de Deputatie het verslag van de PSA naar aanleiding van de vorige aanvraag bijgetreden heeft betreffende het ontbreken van een woongedeelte langs de straatkant op het gelijkvloers. Enkel een garage en inkom wordt op het gelijkvloers voorzien, wat volgens de Deputatie voor ‘de leefbaarheid van de straat...niet bevorderlijk’ is (stuk 3).

Thans stelt de Deputatie dat dit wel aanvaardbaar is omdat anders de erfdienstbaarheid ten voordele van verzoekende partij niet kan gehandhaafd blijven. Dit is niets anders dan een niet ondersteunde loutere bewering. Uit geen enkel stuk blijkt dat ook met de erfdienstbaarheid er op het gelijkvloers geen woongelegenheden zou kunnen worden voorzien. De indeling van de woning zou dan misschien anders zijn, maar dat zou ontegensprekelijk de goede ruimtelijke ordening ten goede komen. De Deputatie heeft eerder immers onomwonden gesteld dat nu de leefbaarheid van de straat in het gedrang komt. Omdat het zogenaamd niet anders zou kunnen, is de leefbaarheid van de straat niet meer belangrijk? Opnieuw stelt de Deputatie zich commercieel op en niet als behoeder van de ruimtelijke ordening.

‘Op heden’ staat er trouwens ook een woning die de erfdienstbaarheid respecteert, beste bewijs dat de combinatie van woongelegenheden op het gelijkvloers en doorgang wel mogelijk is.

De ‘leefbaarheid van een straat’ is ongetwijfeld een element dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet betrokken worden. In plaats van te stellen dat het in casu niet anders kan, diende de Deputatie tot het besluit gekomen te hebben dat de aanvraag niet kan vergund worden wegens strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Het privaat belang van de aanvrager kan nooit primeren op de goede ruimtelijke ordening...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

9. In eerste instantie stelt verzoekende partij opnieuw dat het voorschrift A2 van het BPA zou zijn geschonden, zoals in het vorig beroepschrift bij Uw Raad werd opgeworpen.

Uw Raad heeft dit element reeds beantwoord bij arrest nr. RvVb/A/1617/0034 van 6 september 2016 :

Het stedenbouwkundig voorschrift A2 ‘aansluiting der gebouwen’ behoort tot de aanvullende voorschriften van het BPA. Zoals blijkt uit tabel 1, gelden die voorschriften in zone 2a.

Het aanvullend voorschrift A2 van het BPA luidt:

“ ...

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

...”

In de kolommen K11 en K12 van tabel 1 van het BPA wordt het maximale gabarit voor zone 2a bepaald. Het blijkt, en wordt niet betwist, dat de aanvraag van de tussenkomende partij onder het maximale gabarit blijft. Met toepassing van het voorschrift A2 kan het maximale gabarit worden overschreden met het oog op een harmonieuze overgang met het gebouw waarbij aangebouwd wordt. De kritiek van de verzoekende partij dat het gabarit van de vergunde meergezinswoning te ruim is, kan dus niet op dat voorschrift worden gesteund.

10. Ook de artikelen A5 en A7 van het BPA worden door verzoekende partij opnieuw aangebracht, die respectievelijk stellen:

‘Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing’.

‘Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.’

Uw Raad had hieromtrent beslist:

Hoewel het voorschrift A5 niet impliceert dat er uitsluitend met de aanpalende bebouwing rekening gehouden moet worden, komen de direct aangrenzende woningen in de bestreden beslissing onvoldoende aan bod. Er wordt geen concrete afweging gemaakt van de afmetingen van de aangevraagde bouwwerken met de aanpalende woningen, waaronder die van de verzoekende partij, en waarom die ruimtelijk en stedenbouwkundig met elkaar verenigbaar zouden zijn.

En omtrent het voorschrift A7:

De verzoekende partij vreest een aantasting van haar persoonlijke levenssfeer, visuele hinder en een verlies aan zon- en lichtinval. In de bestreden beslissing blijft, in strijd met het voorschrift A7 van het BPA, een concrete beoordeling van die aangevoerde impact achterwege.

11. Ditmaal heeft verwerende partij dit advies ter harte genomen en gemotiveerd:

(...)

12. Ook op het niveau van de verdiepingen werden afmetingen opgenomen in vergelijking met de aanpalende woningen en werd de mogelijke hinder besproken:

(...)

Het terras van verzoekende partijen bevindt zich inderdaad achteraan zijn bijgebouwen, zodat verzoekende partij weinig hinder heeft van de bouwdiepte en verhoogde nok.

[...]

In de aanvullende nota van de vergunningaanvrager werd dan ook het uitzicht vanop de verdieping naar de woning van verzoekende partij weergegeven:

[...]

13. De aspecten die tijdens de hoorzitting aan bod kwamen – en waarbij verzoekende partij geen replieknota heeft neergelegd na een voor hem negatief PSA-verslag – werden in het deputatiebesluit evenzeer uitdrukkelijk weergegeven en gemotiveerd :

(...)

Het bestreden besluit telt dan ook maar liefst 13 pagina's motivering.

14. Verzoekende partij levert verder loutere opportuniteitskritiek over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door verwerende partij.

Verzoekende partij poneert dat de deputatie plots de aanvraag wel aanvaardbaar acht terwijl zij dit in 2012 geweigerd heeft. De aanvraag die in 2012 geweigerd werd betrof echter een formele legaliteitsbelemmering: er werden toen 3 bouwlagen aangevraagd (in plaats van 2) hetgeen strijdig is met het BPA. Huidige aanvraag kan dan ook niet met de vorige aanvraag vergeleken worden.

15. Naar mening van verzoekende partij zou het project van de aanvrager niet kenmerkend zijn voor het straatbeeld en zou dit ingaan tegen het beleid van de stad Waregem.

In de bestreden beslissing werd uitdrukkelijk gesteld dat in de straat gelijkaardige gabarieten voorkomen (bijvoorbeeld nr. 33 dat aan dezelfde straatzijde is gelegen, op ca. 13,5 m van de bouwplaats). Uit nameting op de luchtfoto heeft nr. 33 een bouwdiepte van ca 15 m op de verdieping.

Evenzeer werd door de aanvrager aangetoond dat grotere meergezinswoningen in de omgeving kenmerkend zijn:

[...]

Dat het beleid van de stad Waregem zou doorkruist worden door de bestreden beslissing, staat haaks op de reeds gerealiseerde meergezinswoningen in de buurt.

Bovendien beoordeelt verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan in graad van administratief beroep de aanvraag als orgaan van actief bestuur. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw volledig beoordeelt, zowel wat de legaliteit als wat de opportuniteit betreft.

16. Ook wat betreft de garage op het gelijkvloers blijft verzoekende partij hangen in opportuniteitskritiek.

In alle redelijkheid heeft verwerende partij de garage op het gelijkvloers aanvaardbaar geacht:

Toch is het voorzien van een garage voor deze specifieke aanvraag aanvaardbaar, aangezien er in de aanvraag rekening gehouden moet worden met de erfdiensbaarheid van doorgang van de aanpalende burens. In het beroepsschrift wordt terecht aangehaald dat indien aan de voorzijde van de straat woonruimtes

dienen voorzien te worden, de erfdiensbaarheid van doorgang voor de aanpalende burens de woning zou doorsnijden. Dit is inderdaad niet wenselijk.

Het komt de verzoekende partij niet toe om haar eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te willen stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Uw Raad kan enkel een legaliteitstoets uitoefenen zonder dat hij zich mag uitspreken over de opportuniteit van de te nemen beslissing. Verwerende partij beschikt bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening immers over een discretionaire bevoegdheid.

Daarbij is verwerende partij bij het nemen van haar beslissing niet verplicht te antwoorden op elk argument of bezwaar dat voorligt, mits zij alle motieven waarop zij in feite en in rechte steunt om haar beslissing te verantwoorden duidelijk vermeldt in de bestreden beslissing .

Verzoekende partij toont niet aan dat de visie van de verwerende partij dat de aanvraag inpasbaar is in het gebied kennelijk onredelijk is.
...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Een lezing van het eerste middel leert dat de verzoekende partij het in wezen niet eens is met de motivering in het bestreden besluit omtrent de beoordeling van overeenstemming met de voorschriften van het BPA en met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij uit hierbij vooral kritiek op de beoordeling van het project op zich en tracht uw Raad te verleiden tot een opportuniteitsbeoordeling.

(...)

Zoals hierna wordt aangetoond, slaagt de verzoekende partij er in casu niet in om aan te tonen dat de beoordeling van de deputatie kennelijk onredelijk is. Ten overvloede wenst de tussenkomende partij hierna eveneens nogmaals te benadrukken dat er geenszins sprake is van een schending van het BPA.

a. *De voorschriften van het BPA zijn niet geschonden*

In het verzoekschrift tot vernietiging tracht de verzoekende partij de indruk te wekken dat uw Raad in het vernietigingsarrest van 6 september 2016 de strijdigheid van voorliggende aanvraag met de voorschriften van het BPA heeft vastgesteld. Niets is evenwel minder waar. Zoals voormeld, werd het bestreden besluit louter vernietigd vanwege een tekortkoming aan de motiveringsplicht, in het bijzonder omdat de direct aangrenzende woningen onvoldoende in rekening werden gebracht.

Gelet op deze vernietigingsgrond werd in voorliggend vergunningsbesluit de inpasbaarheid van voorliggende aanvraag uitgebreid gemotiveerd, hierbij rekening houdend met de impact van de aangevraagde meergezinswoning op de aanpalende woningen (zie p. 7 e.v. stuk 12). De deputatie heeft bijgevolg geenszins de overwegingen van het vernietigingsarrest van 6 september 2016 ‘aan haar laars gelapt’ zoals de verzoekende partij beweert.

Omtrent het voorschrift A2:

“Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.”

Het is voor de tussenkomende partij een raadsel waarom dit voorschrift zou zijn geschonden. Feit is immers dat dit voorschrift een mogelijkheid voorziet om af te wijken van de gabarieten die zijn opgelegd in het BPA. Welnu, het betrokken project voorziet helemaal niet in een afwijking van het gabariet dat wordt vooropgesteld in de voorschriften. Dit kan door verzoekende partij geenszins worden betwist. Wel integendeel voorziet het project zelfs in een kleiner gabariet dan hetgeen is toegestaan door het BPA. Dit wordt ook in de bestreden beslissing gesteld :

(...)

Kortom, er ligt geen schending voor van het betrokken voorschrift A2. Dat verzoekende partij de bal hier helemaal mis slaat blijkt alleen al uit het feit dat dit voorschrift zelfs de mogelijkheid biedt om een groter gabariet te voorzien dan maximaal is toegestaan, dit om een harmonische overgang mogelijk te maken met een aanpalend gebouw (dat ook hoger is).

Omtrent het voorschrift A 5 :

“Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing”

Ook wat het voorschrift A5 betreft, kan de verzoekende partij niet worden gevolgd.

Gelet op het vernietigingsarrest van 6 september 2016 werd in voorliggend vergunningsbesluit de inpasbaarheid van de aanvraag grondig onderzocht, alsook uitgebreid gemotiveerd, hierbij rekening houdend met de impact van de aangevraagde meergezinswoning op de aanpalende woningen (zie p. 7 e.v. stuk 11):

(...)

Samen met de verwerende partij, is de tussenkomende partij dan ook van oordeel dat de aanvraag de nodige informatie bevatte waaruit blijkt dat bij het opmaken van de plannen rekening is gehouden met de omringende bebouwing. Dit werd overigens nog eens uitvoerig uiteengezet door de tussenkomende partij in een aanvullende nota naar aanleiding van het vernietigingsarrest (stuk 13).

Omtrent het voorschrift A7

“Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.”

Wat het voorschrift A7 betreft, dient vooreerst opgemerkt dat het project voorziet in woningen, en dit in een woonomgeving. Bijgevolg kan ook op dit punt niet worden ingezien waar er precies een schending zou voorliggen van het betrokken artikel.

Verder kan worden verwezen naar bovenstaand uitvoerig citaat uit de bestreden beslissing, waaruit blijkt dat de deputatie de mogelijke hinder wel degelijk op een zorgvuldige en grondige wijze heeft onderzocht. Er kan dan ook bezwaarlijk worden beweerd dat de deputatie het hinderaspect zou hebben onderbelicht.

Evenmin kan niet ernstig ontkend worden dat gelet op de aanwezigheid van de eigen uitbouw en de van oudsher bestaande betonnen afsluiting van 2 m, de bijkomende hinder

dat door de meergezinswoning wordt veroorzaakt voor de verzoekende partij zonder meer verwaarloosbaar is. In deze achterbouw zijn amper ramen aanwezig en het zonlicht in op deze smalle doorgang is sowieso reeds beperkt.

Foto achtergevel woning verzoekende partij (verslag PSA van 10 november 2016, p.8, stuk 11)

[...]

Het zicht naar achter van de verzoekende partij – wat gelet op de smalle doorgang met het achtergebouw het belangrijkste lijkt te zijn – wordt niet aangetast. Ook de lichtinval op het terras van verzoekende partij dat zich volledig achteraan het perceel situeert, wordt niet beperkt. Merk ook op dat uit de door de verzoekende partij aangehaalde foto's blijkt dat zij op heden wel nog degelijk lichtinval heeft in zowel haar woning, als op haar koertje.

Luchtfoto (Geopunt)

[...]

Voor zoveel als nodig kan nog worden opgemerkt dat de nodige maatregelen zijn genomen om de hinder van de (kleine) meergezinswoning (als die er al zou zijn) te beperken. Zo werden bijvoorbeeld de nodige staanplaatsen voorzien om de parkeerproblematiek op te vangen, alsook werd de woning zodanig ontworpen dat geen overmatige inkijk in de aanpalende woningen mogelijk is. Er kan bijgevolg bezwaarlijk worden aangenomen dat de tussenkommende partij geen inspanningen zou hebben geleverd om de eventuele hinder van de nieuwbouwwoning in te perken.

b. De deputatie heeft een correcte beoordeling gemaakt van de inpasbaarheid van het project

Zoals voormeld, blijkt uit een lezing van het eerste middel dat de verzoekende partij vooral kritiek heeft op de beoordeling van het bouwproject op zich. Uit het loutere feit dat het gabariet van de aangevraagde meergezinswoning groter is dan de aanpalende woningen leidt zij af dat deze niet in harmonie is met de omgeving en een stijlbreuk vormt. Naar het oordeel van de verzoekende partij is de beoordeling van de deputatie dan ook manifest onredelijk, en zelfs “wereldvreemd”.

Of een project al dan niet inpasbaar is in de omgeving, is evenwel een opportuniteitsbeoordeling waarvoor Uw Raad niet bevoegd is. Zoals voormeld, kan uw Raad zich bij de haar opgedragen legaliteitsbeoordeling niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid, maar kan zij enkel nagegaan of de bevoegde overheid haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of op basis van de juiste feitelijke gegevens en een correcte beoordeling tot het besluit is gekomen.

Verkeerdelijk lijkt de verzoekende partij ervan uit te gaan dat de beoordeling van de inpasbaarheid in het (vernietigde) besluit van 29 november 2016 foutief werd bevonden door uw Raad. Dit is echter niet het geval nu dit besluit enkel werd vernietigd omwille van een tekortkoming aan de motiveringsplicht.

Welnu, zoals blijkt uit voorgaand citaat uit het besteden besluit heeft de deputatie deze tekortkoming rechtgezet (p. 7 e.v. stuk 12). Aansluitend werd tevens bij de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening de nodige aandacht besteed aan de aanpalende bebouwing: (...)

Terecht stelde deputatie in het bestreden besluit dat gelet op het gegeven dat het ontwerp reeds werden uitgevoerd, een “wel heel duidelijk beeld kan gevormd worden van hoe het ontwerp zich verhoudt tot de omliggende”. Zo blijkt de integratie van de meergezinswoning

in de onmiddellijke omgeving uit de bijgevoegde fotoreportage (stuk 16), alsook onderstaande foto waaruit onder meer blijkt dat de woning zowel inzake materiaalkeuze en (landelijke) bouwstijl in harmonie is met de aanpalende woningen, alsook de kroonlijst hoogte slechts in beperkte mate afwijkt:

Foto huidige toestand

[...]

Kortom, de deputatie laat de onmiddellijke omgeving geenszins buiten beschouwing, maar heeft wel degelijk rekening gehouden met de gabarieten van de aanpalende woningen om vervolgens op een gemotiveerde wijze tot het besluit te komen dat het vooropgestelde gabariet van de bouwaanvraag aanvaardbaar is.

Het gegeven dat de verzoekende partij het niet eens is met deze beoordeling, maakt deze nog niet kennelijk (of manifest zoals de verzoekende partij beweert) onredelijk.

De verzoekende partij lijkt bovendien volledig voorbij te gaan aan het gegeven dat uw Raad in het arrest van 6 september 2016 tevens oordeelde dat “het voorschrift A5 niet impliceert dat er uitsluitend met de aanpalende bebouwing rekening gehouden moet worden”. Desondanks lijkt zij elke afwijking van het bestaande gabariet van de aanpalende woningen onmiddellijk als onaanvaardbaar te ervaren. Zij verliest hierbij uit het oog dat bij de beoordeling van de inpasbaarheid ook rekening moet worden gehouden met het feit dat het betrokken perceel is gelegen in een BPA dat zelfs voorziet in ruimere bouw mogelijkheden. Temeer nu de gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn over kroonlijsthoogte, nokhoogte, bouwdiepte, bouwlagen edm worden deze voorschriften geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven (cfr. artikel 4.3.1 § 2, 3° VCRO).

Uw Raad heeft dit principe reeds meermaals onderschreven:

(...)

Door de verzoekende partij wordt gesteld dat dit nog geen vrijgeleide vormt voor de vergunbaarheid van elk project. Merk evenwel op dat de deputatie het nodige heeft gedaan om alsnog de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken. Hierbij wordt niet alleen gewezen op de voorschriften (en visie) van het BPA, maar wordt ook gemotiveerd waarom een gabariet wordt toegestaan dat ten opzichte van de aanpalende bebouwing inderdaad verschilt.

De kritiek die verzoekende partij heeft, is naar het oordeel van de tussenkomende partij vooral kritiek op het BPA dat een dergelijk bebouwingsprogramma vooropstelt. Er dient evenwel – samen met de deputatie – te worden vastgesteld dat een BPA ook een toekomstvisie inhoudt. Zoals blijkt uit onderstaande foto's is deze toekomstvisie ondertussen reeds in ontwikkeling, zodat het kenmerkende straatbeeld niet langer gevormd wordt door woningen met één bouwlaag en een zadeldak:

Straatbeeld ter hoogte van de bouwplaats :

[...]

Indien elke aanvraag louter en alleen moet beoordeeld worden ten opzichte van de aanpalende bebouwing, dan heeft het opmaken van BPA's om de ruimtelijke ordening van een gebied te regelen eenvoudigweg geen zin meer. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn.

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat de deputatie zonder meer op haar eerder ingenomen standpunt zou terug gekomen door de bestreden beslissing af te leveren. Dit

klopt gewoonweg niet. Reeds in de eerste weigeringsbeslissing werd gesteld dat het vooropgestelde gabariet (dat toen nog 1 m hoger was!) aanvaardbaar was.

In deze weigeringsbeslissing (die slechts deels wordt geciteerd door de verzoekende partij) wordt immers ook reeds het volgende gesteld:

(...)

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij laat uitschijnen werd de eerste vergunningsaanvraag dan ook niet geweigerd omdat de aanvraag niet inpasbaar zou zijn in de omgeving, doch wel omdat deze voorzag in een derde bouwlaag hetgeen in strijd is met het BPA.

Maar er is meer, zoals reeds aangegeven, heeft de tussenkomen partij een aantal aanpassingen gemaakt ten opzichte van de eerste aanvraag. Meer bepaald werd de nokhoogte met ongeveer 1 m verlaagd. Daarnaast werd logischerwijze ook de legaliteitsbelemmering (omtrent het aantal bouwlagen) weggewerkt.

Ook de deputatie nam kennis van deze wijzigingen:

(...)

Kortom, uit het voorgaande is het duidelijk dat de deputatie het vooropgestelde gabariet reeds bij de eerste aanvraag aanvaardbaar achtte. Temeer gelet op de aanpassingen (lees: beperkingen) ten opzichte van de eerste aanvraag, is het niet correct te stellen dat de deputatie “een bocht van 180° maakt”.

Waar de verzoekende partij tot slot wijst op het feit dat in het initieel verslag van de PSA (naar aanleiding van de eerste aanvraag) werd gewezen op het gebrek aan woongedeelte langs de straatkant, dient opgemerkt dat de PSA naar aanleiding van de tweede aanvraag aangaf dat deze werkwijze wel aanvaardbaar was.

Dit standpunt werd overgenomen door de deputatie in de bestreden beslissing, dit met volgende motivering:

(...)

Ook dit vormt een louter opportuniteitsoordeel waaromtrent uw Raad enkel kan nagaan of op basis van de correct gegevens een gemotiveerde beslissing voorligt. Alleen al uit lezing van de beslissing op dit punt, blijkt dat dit het geval is.

...”

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

2. Met de verwijzing naar voorschrift A2 van het BPA wil verzoekende partij gewoon onderlijnen dat ook in het BPA het principe van de harmonische overgang zeer belangrijk is.

Naast het eigen fotomateriaal van verzoekende partij, behoeft de foto op blz. 8 van de antwoordnota van de Deputatie geen uitleg. Wie harmonie/harmonische overgang met de aanpalende gebouwen meent te kunnen zien, moet dringend de Van Daele raadplegen om dat begrip nog eens in herinnering te brengen.

Ook de muur van 10,95m hoog over een lengte van 4,15m vanaf de achtergevel van de woning van verzoekende partij (zijnde zijn terras) zorgt voor een stijlbreuk en abnormale

hinder. De Deputatie probeert de Raad te misleiden door op blz. 9 het terras van verzoekende partij tientallen meters achteruit te schuiven.

Op de foto's hierna blijkt de realiteit:

[...]

Dit is het terras van verzoekende partij waar vroeger een muurtje van 2m hoog stond, nu van 10,95m, maar zonder erg voor het leefklimaat volgens de Deputatie.

3 Verzoekende partij probeert de Raad geenszins tot een opportuniteitskritiek te verleiden. De beoordeling is manifest en onredelijk. Er is niets veranderd ten opzichte van het eerdere bestreden en vernietigde besluit. Het is niet omdat de Deputatie een aantal nietszeggende woorden aan het besluit toevoegt, dat de aanvraag thans plots wel past in de omgeving en harmonisch aansluit op de aanpalende woningen.

Vanzelfsprekend vindt ook tussenkomende partij deze inkokering niet erg. Daglicht – laat staan zonlicht – valt er via het keukenraam beneden niet meer binnen. Vanuit de slaapkamer kijkt men al evenzeer op een muur.

De foto's behoeven geen commentaar.

4 Dat het BPA toekomst gericht zou zijn, wordt door de feiten achterhaald. De woning aan de andere zijde van het bouwproject is volledig gerenoveerd. In jaren zal daar geen wijziging aan aangebracht worden. Voor de woning naast die van verzoekende partij is op 28.04.2016 door het CBS van Waregem nog maar een renovatievergunning afgeleverd (stuk 8). Ook die woning zal voor decennialang één bouwlaag en een zadeldak hebben. Alleen de aanvraag is de vreemde eend in de bijt!

De vaststelling door de Deputatie dat 'het gabariet van de te bouwen meergezinswoning ... heel wat groter (is) dan de gabarieten van de direct aanpalende woningen' wordt niet ontkracht door de nietszeggende woorden dat 'de aanvraag...voldoende rekening (houdt) met de bestaande omringende structuur en de omringende bebouwing'. De aanvraag kan niet enerzijds veel te groot zijn en anderzijds harmonieus in de omgeving passen, toch?

Weze ook niet uit het oog verloren dat het CBS dit project geweigerd heeft wegens niet passend in de omgeving!

...

5.

De verwerende partij stelt nog in haar laatste nota:

“ ...

4. Met het voorschrift A2 van het BPA zou verzoekende partij vooral het principe van de harmonische overgang willen onderstrepen.

Verzoekende partij ontkent daarbij in de wederantwoordnota niet dat de argumentatie omtrent het voorschrift A2 van het BPA reeds werd verworpen bij arrest nr. RvVb/A/1617/0034 van 6 september 2016 :

(...)

Het project voorziet immers niet in een afwijking van het gabariet zoals vooropgesteld in de voorschriften. In de bestreden beslissing werd dan ook gemotiveerd dat de aanvraag een kleiner gabariet voorziet dan toegelaten volgens het BPA.

De voorgaande motivering in het arrest van Uw Raad blijft dan ook integraal van toepassing m.b.t. het voorschrift A2 van het BPA.

5. In de wederantwoordnota voegt verzoekende partij op pagina 4 en 5 extra foto's toe van het 'terras' van verzoekende partij, waarbij de plaatsgesteldheid slechts gedeeltelijk wordt voorgesteld. Dit 'terras' ligt immers volledig ingesloten door eigen bebouwing (koterijen) van verzoekende partij. In het verslag van de PSA van 10 november 2016 op pagina 8 valt de vroegere toestand van de achtergevel van verzoekende partij duidelijk te zien. Het echte terras van verzoekende partij is aldus wel degelijk gelegen alwaar verwerende partij deze aangeduid heeft in de antwoordnota, zijnde achteraan de bijgebouwen:

[...]

De verhoogde scheidingsmuur tussen het project en de woning van verzoekende partij werd duidelijk getoetst in de bestreden beslissing:

(...)

Verzoekende partij blijft loutere opportuniteitskritiek leveren over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door verwerende partij.

6. Opnieuw verwijst verzoekende partij in de wederantwoordnota naar een voorgaande weigering. De aanvraag die in 2012 geweigerd werd, betrof echter een formele legaliteitsbelemmering: er werden toen 3 bouwlagen aangevraagd (in plaats van 2) hetgeen strijdig is met het BPA. Huidige aanvraag kan dan ook niet met de vorige aanvraag vergeleken worden.

7. Het betoog dat een andere naastliggende woning een renovatievergunning verkregen heeft, doet niets af aan het feit dat huidige aanvraag evenzeer verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij blijft overigens ontkennen dat tal van meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving voorkomen.

Het komt de verzoekende partij niet toe om haar eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te willen stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Uw Raad kan enkel een legaliteitstoets uitoefenen zonder dat hij zich mag uitspreken over de opportuniteit van de te nemen beslissing.

...

6.

De tussenkomende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

In zijn wederantwoord lijkt verzoekende partij te erkennen dat onderhavige aanvraag geenszins een schending kan vormen van het voorschrift A2, hetgeen ook reeds door uw Raad werd erkend in het voorgaande arrest van 6 september 2016 (nr. A/16170034). Het voorschrift A2 biedt de mogelijkheid om een groter gabariet te voorzien dan maximaal toegestaan (in het BPA), dit teneinde een harmonische overgang mogelijk te maken. In casu is evenwel zelfs een beperkter gabarit voorzien dan is toegelaten door het BPA, dit net om rekening te houden met de aanpalende bebouwing conform het voorschrift A5.

Thans stelt de verzoekende partij dat dit voorschrift louter zou zijn aangehaald om te onderlijnen dat in het BPA het principe van de harmonische overgang zeer belangrijk zou zijn.

De tussenkomende partij stelt echter vast dat het BPA nergens een volledige/integrale harmonie inzake het gabariet met de lagere bestaande bebouwing verplicht. Dit is logisch aangezien een dergelijke bepaling elke toekomstige ontwikkeling van Schoendalestraat ernstig zou beperken.

Wel integendeel, is in het BPA enkel bepaald dat rekening moet worden gehouden met de aanpalende bebouwing en geen overdreven hinder mag worden veroorzaakt (voorschrift A5 en A7). De verzoekende partij interpreteert deze bepalingen foutief door te oordelen dat derhalve geen afwijkingen in gabariet t.o.v. de aanpalende lagere bebouwing zijn toegelaten. Een woning kan in harmonie zijn met de omgeving, zonder dat het gabariet volledig aansluit op de aanpalende bebouwing. Zoals uitgebreid uiteengezet in de schriftelijke uiteenzetting is de aangevraagde meergezinswoning in casu perfect inpasbaar in de omgeving. Door een kleiner gabariet te voorzien dan is toegelaten door het BPA vormt deze het perfecte compromis tussen de beoogde toekomstige ontwikkeling van de Schoendalestraat en de bestaande aanpalende bebouwing.

De verzoekende partij kan overigens niet ernstig ontkennen dat deze toekomstige ontwikkeling reeds tot uiting komt in de Schoendalestraat (zie foto's straatbeeld p.3 schriftelijke uiteenzetting). Het gegeven dat de direct aanpalende bebouwing recent werden gerenoveerd doet hier geen afbreuk aan. Gelet op de beperkte gevelbreedte van de woning van de verzoekende partij kan bezwaarlijk worden ontkend dat bij renovatie van deze woning wellicht ook zal worden gekozen voor een verhoging van de kroonlijsthoogte/nokhoogte en een uitbreiding van de bouwdiepte.

Ten overvloede wijst de tussenkomende partij nogmaals op de foto van de reeds gerealiseerde meergezinswoning waaruit zonder meer de inpasbaarheid in de omgeving blijkt:

Foto huidige toestand

[...]

De verzoekende partij verwijst in zijn wederantwoordnota hoofdzakelijk naar de achterzijde van de betrokken (kleinschalige) meergezinswoning om te oordelen dat deze volgens hem niet inpasbaar zou zijn. De tussenkomende partij verwijst terzake opnieuw naar de schriftelijke uiteenzetting waarin reeds werd uiteengezet dat in het bestreden besluit de aanvaardbaarheid van het aangevraagde gabariet, in het bijzonder de bouwdiepte, uitvoerig werd gemotiveerd (p. 7 e.v. stuk 11).

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering “manifest en onredelijk” zou zijn, maar beperkt zich wel degelijk tot een opportunistiekritiek. De verzoekende partij kan zich niet verzoenen met de beoordeling van de verwerende partij. Meer nog, hij tracht nu de indruk te wekken dat zij uw Raad zou trachten te misleiden omtrent de toestand ter plaatste.

Uit de door verzoekende partij aangehaalde foto's blijkt echter net dat er sowieso een ingesloten gevoel was ter hoogte van zijn woning, dit gelet op de aanwezigheid van de eigen uitbouwen en de bestaande betonnen afsluiting van 2 m. Ter hoogte van de uitstekende meergezinswoning beschikt(te) de verzoekende partij enkel over een smalle doorgang. Uit een luchtfoto blijkt dat zijn eigenlijke terras zich wel degelijk achteraan het perceel bevindt.

Foto achtergevel woning verzoekende partij (verslag PSA van 10 november 2016, p.8, stuk 11)

[...]

De verwerende partij is dan ook terecht tot de vaststelling gekomen dat er gelet op deze bestaande toestand geen sprake is van abnormale hinder. Ten overvloede wijst tussenkomende partij nog op de zuidelijke oriëntatie van de tuinzone 's waardoor de impact op de lichtinval beperkt is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de afbraak van een rijwoning en de bouw van een meergezinswoning van drie woongelegenheden. Het gebouw heeft twee bouwlagen en een verdieping onder hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt zes meter, de nokhoogte 10,93 meter. De bouwdiepte op het gelijkvloers belooft 21 meter, op de verdieping dertien meter.

De bouwplaats ligt volgens het BPA in de zone voor wonen 2a, bestemd voor aaneengesloten en halfopen bebouwing.

2.

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 bijzonder plan van aanleg, 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 wettigheidscontrole 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 bijzonder plan van aanleg 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 bijzonder plan van aanleg.

De aangevoerde schending van “de formele motiveringsplicht” wordt geacht aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen te zijn ontleend, die bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

3.

Het stedenbouwkundig voorschrift A2 van het BPA bepaalt:

“ ...

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

...”

Waar de verzoekende partij het voorschrift A2 van het BPA geschonden acht, wordt er naar het vernietigingsarrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0034 verwezen, dat die dan al aangevoerde strijdigheid als volgt beoordeeld heeft:

“ ...

In de kolommen K11 en K12 van tabel 1 van het BPA wordt het maximale gabarit voor zone 2a bepaald. Het blijkt, en wordt niet betwist, dat de aanvraag van de tussenkomen partij onder het maximale gabarit blijft. Met toepassing van het voorschrift A2 kan het maximale gabarit worden overschreden met het oog op een harmonieuze overgang met het gebouw waarbij aangebouwd wordt. De kritiek van de verzoekende partij dat het gabarit van de vergunde meergezinswoning te ruim is, kan dus niet op dat voorschrift worden gesteund.

...”

Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

4.

Het stedenbouwkundig voorschrift A5 van het BPA bepaalt:

“ ...

Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing.

...”

Het stedenbouwkundig voorschrift A7 van het BPA bepaalt:

“ ...

Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

...”

Het is op zich juist, zoals de verzoekende partij stelt, dat het BPA niet opgevat mag worden als een vrijgeleide om elke aanvraag die aan de maxima voldoet, te vergunnen, dat de maxima niet verplicht uitgeput moeten worden, dat het voorschrift A5 gebiedt om in de invulling daarvan rekening te houden met “de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing” en dat het voorschrift A7 tot een beoordeling van de hinder voor de woonomgeving verplicht.

Dat neemt niet weg dat de verwerende partij een bouwaanvraag mag beoordelen aan de hand van een beleidsvisie, zoals die blijkt uit het BPA. Plannen van aanleg zijn wegens hun aard toekomstgericht en kunnen een ordening vooropstellen die niet overeenstemt met de bestaande toestand.

5.

Anders dan de vernietigde beslissing van 29 november 2012, geeft de bestreden beslissing blijk van een afdoende gemotiveerde toets van de aanvraag aan de voorschriften A5 en A7 van het BPA.

De verwerende partij overweegt dat de aanvraag gebruikmaakt van het niveauverschil op het perceel en komt na een vergelijking met de bestaande profielen op de linker en rechter perceelgrens tot de conclusie dat de gelijkvloerse aanbouw met een diepte van 21 meter lager ligt en geen bijkomende impact op de omwonenden heeft.

De verwerende partij erkent dat de bouwdiepte van dertien meter op de verdieping hinder voor de verzoekende partij kan genereren, maar geeft de redenen te kennen waarom zij die aanvaardbaar bevindt. De verzoekende partij weerlegt de feitelijke juistheid van de in aanmerking genomen gegevens niet, met name dat de buitenruimte achter de bijgebouwen op een diepte van meer dan twintig meter gelegen is. Dat zij een onaanvaardbaar verlies aan licht- en zoninval ondergaat, maakt de verzoekende partij niet aannemelijk.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich rekenschap gegeven heeft van het verschil in gabarit tussen de aangevraagde meergezinswoning en de direct aanpalende woningen. Haar gunstige beoordeling steunt mede op het in het BPA besloten "toekomstbeeld" dat bebouwing met een ruimer gabarit inhoudt. Het is volgens de verwerende partij niet aangewezen en in strijd met de door het BPA vooropgestelde ordening om vast te houden aan het bestaande gabarit. Voorts wijst de verwerende partij erop dat de nokhoogte (10,93 meter), en de bouwdiepte op het gelijkvloers (21 meter) en op de verdieping (dertien meter) lager liggen dan de maxima bepaald in het BPA (respectievelijk twaalf, vijftientwintig en vijftien meter).

Met haar verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem op 28 april 2016 voor de uitbreiding van de woning aan de Schoendalestraat 25 verleend heeft, maakt de verzoekende partij niet plausibel dat het onredelijk is om uit het BPA voor zone 2a de doelstelling van bebouwing met een ruimer gabarit in vergelijking met de bestaande toestand af te leiden, noch dat het om een door de feiten achterhaalde doelstelling gaat.

Voorts motiveert de verwerende partij dat de in het BPA bepaalde ordening al op diverse percelen gerealiseerd is. Zij verwijst naar de Schoendalestraat nummer 33 en, onder de beschrijving van de aanvraag en de omgeving, de nummers 23 en 32. De verzoekende partij weerlegt niet dat het om relevante omgevingsreferenties gaat. De verwerende partij moet rekening houden met de aanpalende woningen, maar niet uitsluitend. De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij betoogt dat ten tijde van de weigeringsbeslissing van 22 maart 2012 de woningen in kwestie ook al bestonden en dat de verwerende partij zonder aanwijsbare reden haar opvatting wijzigt. De beslissing van 22 maart 2012 weigerde een vergunning omdat de aanvraag in strijd met het BPA drie bouwlagen telde. Het bestaan van met de aanvraag vergelijkbare bebouwing in de onmiddellijke omgeving had in het licht van dat weigeringsmotief geen relevantie.

De verwerende partij erkent, zoals gezegd, het hoogteverschil. Anders dan de verzoekende partij het in haar wederantwoordnota voorstelt, stelt de verwerende partij daarmee niet dat de aanvraag "veel te groot" zou zijn.

Dat de verwerende partij een woonfunctie aan de straatzijde in principe aangewezen vindt, houdt nog niet in dat het onredelijk is om de aanvraag te vergunnen die anders opgevat is. In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij daarvoor concreet de motieven te kennen. Uit die motivering blijkt niet dat de verwerende partij de aanvraag vergunt omdat het "niet anders kan". De verwerende partij motiveert waarom een woonfunctie in de specifieke omstandigheden "niet wenselijk" is. Binnen de perken van de redelijkheid zijn uiteenlopende beslissingen mogelijk. Welke van de in redelijkheid denkbare beslissingen de voorkeur moet krijgen, is geen zaak voor de rechter. Het beroep bij de Raad is geen derde bestuurlijke aanleg.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, de materiële en formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij licht toe:

“ ...

1 (...) Zonder nieuwe feitelijke omstandigheden verandert de Deputatie het geweer van schouder en vergunt zij een aanvraag die quasi identiek is aan de aanvraag die op 22.03.2012 geweigerd werd.

2 In de beslissing van 22.03.2012 oordeelde de Deputatie nog het volgende omtrent de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving:

"Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet evenwel in de eerste plaats worden gekeken naar de direct aanpalende bebouwing en dient te worden nagegaan of er een harmonische overgang is met de direct aanpalende woningen."

Dit was een correcte beoordeling en spoort met de vaste rechtspraak van zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen als van de Raad van State.

In de vernietigde beslissing van 29.11.2012 en het thans bestreden besluit van 12.01.2017 stapt de Deputatie ten onrechte af van dit basisprincipe en neemt zij er genoegen mee dat de aanvraag overeenstemt met het BPA en dat er verderop in de straat ook gebouwen zouden staan met een gabariet van twee bouwlagen en een zadeldak.

Op zich is dit een onwettige wijziging in de motivering. De feitelijke omstandigheden zijn immers niet gewijzigd, zodat de Deputatie niet zomaar van standpunt kan veranderen. Daarenboven is dit gegeven ook niet correct. Uit de stukken van het dossier blijkt dat er in de onmiddellijke omgeving – en volgens vaste rechtspraak zijn dat in eerste instantie de aanpalende woningen – geen sprake is van gelijkaardige gebouwen zoals de aanvraag. Integendeel, zowel de woning van verzoekende partij als deze van mevrouw De Meester (de twee aanpalende woningen) zijn veel kleiner dan de vergelijkingspunten waar de Deputatie naar verwijst... De vergunning voor de woning nummer 25 blijft evenzeer binnen het bestaande gabariet.

Dat is een schending van de materiële motiveringsplicht.

3 De Deputatie kon zich er niet vanaf maken door te verwijzen naar art. 4.3.1 § 2,3° VCRO waarin opgenomen is dat indien er een BPA bestaat, dat BPA geacht wordt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te bevatten.

Vooreerst is dat slechts een vermoeden, dat sowieso kan weerlegd worden. De Raad van State haalt steevast aan dat in dergelijk geval het BPA 'in beginsel' de goede ruimtelijke ordening weergeeft. Nimmer aanvaardt de Raad dat de overeenstemming met het BPA

volstaat bij de beoordeling. De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt zich terecht op hetzelfde standpunt (zie vernietigingsarrest van 06.09.2016).

Aan de hand van de feitelijke omstandigheden (de aanpalende woningen) is de weerlegging van het vermoeden een feit. Het is niet omdat een bepaald gabariet toegelaten is, dat elke aanvraag die binnen dat gabariet valt, sowieso in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Er moet steeds een beoordeling in concreto uitgevoerd worden.

De Raad heeft dat in het vernietigingsarrest in voor iedereen duidelijke bewoordingen gesteld, niet iedereen heeft het blijkbaar begrepen helaas.

*Verder wordt in art. A.2 en A.5 duidelijk aangegeven dat elke aanvraag moet zorgen voor een 'harmonische overgang' 'met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing'. Dat daar geen sprake van is, is overduidelijk. Had de Deputatie het BPA correct toegepast, zou zij de aanvraag geweigerd hebben, zoals zij op 22.03.2012 terecht wel gedaan heeft.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt dat de huidige aanvraag niet te vergelijken is met de vorige aanvraag die drie bouwlagen inhield. De feitelijke omstandigheden zijn wel degelijk nieuw.

In het vorige geding werd er ook aangevoerd dat de aanvraag drie bouwlagen zou tellen. De verwerende partij citeert de beoordeling uit het vernietigingsarrest van 6 september 2016 dat het middel in kwestie verworpen heeft.

Het is volgens de verwerende partij bovendien onjuist dat zij in vergelijking met een vorige aanvraag geen gewijzigd standpunt zou mogen innemen. De verwerende partij wijst op rechtspraak waaruit het tegendeel blijkt, voor zover dat standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en niet op onjuiste gronden berust.

3.

De tussenkomende partij repliceert:

" ...

Vooreerst dient opgemerkt dat de deputatie de eerste aanvraag diende te weigeren op basis van een legaliteitsbelemmering (strijdigheid BPA), aangezien de aanvraag voorzag in een derde bouwlaag. Evenwel oordeelde de deputatie reeds toen dat een bouwproject met twee bouwlagen en een zadeldak aanvaardbaar was:

(...)

Het standpunt van verzoekende partij dat de deputatie 'plots' het geweer van schouder verandert, is dan ook zondermeer foutief.

Daarenboven dient vastgesteld dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat voorliggende aanvraag quasi identiek is aan de voorgaande aanvraag. De tussenkomende partij voerde immers op een aantal belangrijke punten aanpassingen (beperkingen) door ten aanzien van het oorspronkelijke concept, nu ondermeer :

- de erfdienstbaarheid waarvan de breedte in het eerste ontwerp een beetje werd beperkt, nu over de bestaande breedte wordt behouden en louter wordt verplaatst;*

- de nokhoogte ongeveer met 1 m werd verlaagd;
- de bouwlagen werden aangepast aan de voorschriften van het BPA: het appartementsgebouw bestaat volgens de voorschriften van het BPA uit 2 bouwlagen en een zadeldak. De bruikbare oppervlakte onder het dak, houdt geen afzonderlijke bouwlaag in, nu deze slechts een vrije ruimte heeft van 1,70 m hoog zodat deze niet moet worden meegerekend (zie voorschrift K13 – stuk 6);
Foto technische ruimte
[...]
- er 4 autostaanplaatsen worden voorzien langsheen een zijstraat van de Herlaarstraat, die op wandelafstand van de bouwplaats is gelegen.

Er lag met andere woorden een aanvraag voor, die op een aantal belangrijke punten werd aangepast, in functie van de eerdere weigeringsargumenten, onder meer wat betreft het aantal bouwlagen.

Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat de deputatie, gezien de wezenlijke wijzigingen, nu oordeelde dat niet langer sprake was van een strijdigheid met het toepasselijke BPA, zodat de aanvraag nu wel voor vergunning in aanmerking kwam. De deputatie bevestigt trouwens uitdrukkelijk dat de vergunning kan worden verleend, gelet op het nieuwe ontwerp (stuk 12) :

(...)

Overeenkomstig vaststaande rechtspraak van Uw Raad kan er slechts sprake zijn van een schending van de motiveringsplicht inzake rechtszekerheid, indien geen afdoende motivatie wordt aangegeven bij het vergunnen van een project dat eerder nog geweigerd werd:

(...)

Uit de voorgaande passage blijkt dat in casu wel degelijk werd aangegeven waarom werd afgeweken van de eerdere weigeringsbeslissing. De deputatie bevestigt uitdrukkelijk dat de aanvraag, gelet op de doorgevoerde aanpassingen, nu wel kan worden vergund. De beweringen van de verzoekende partijen - dat de deputatie zomaar, zonder enige reden haar visie wijzigt - kan bijgevolg niet overtuigen. Er is geen sprake van een onwettige wijziging in de motivering.

Voorts wordt beweerd dat de deputatie de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de overeenstemming met de omringende bebouwing, onvoldoende en incorrect zou hebben beoordeeld. Volgens de verzoekende partij zouden in de onmiddellijke omgeving, dit zouden in eerste instantie de aanpalende woningen zijn, immers geen gelijkaardige gebouwen aanwezig zijn.

De verzoekende partij verliest hierbij uit het oog dat bij de beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag niet uitsluitend rekening moet gehouden worden met de aanpalende bewoning. Dit werd nochtans uitdrukkelijk bevestigd in het vernietigingsarrest van 6 september 2016.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, heeft de deputatie zich overigens bij de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening niet beperkt tot een verwijzing naar artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO dat bepaalt dat de bepalingen van een BPA worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Hoewel het BPA 'Koekoekstraat', een reeks gedetailleerde voorschriften omvat omtrent de toegelaten bestemming, type van gebouwen, maximale oppervlakte van de gebouwen, de

plaatsing van de gebouwen, het bouwvolume, het maximum aantal bouwlagen edm (en dus overeenkomstig vaststaande rechtspraak van uw Raad , alsook de Raad van State wordt geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven), toetste de deputatie de aanvraag bijkomend af aan de goede ruimtelijke ordening (zie eerder).

Dat het voorgaande slechts een principe zou zijn dat weerlegbaar is, raakt tevens kant noch wal. Dit algemeen aanvaard principe werd immers intussen decretaal verankerd (zie supra). Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO is zeer duidelijk, van enig weerlegbaar aspect is op geen enkel punt sprake.

Opnieuw dient overigens opgemerkt te worden dat uw Raad de inpasbaarheid van voorliggende aanvraag in de omgeving niet heeft uitgesloten in het arrest van 6 september 2016.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat de verwerende en de tussenkomende partij het middel geenszins weerleggen. Zij zouden enkel onderlijnen dat er een belangrijk verschil tussen de oorspronkelijke aanvraag en de thans vergunde aanvraag is, te weten een bouwlaag minder en een meter minder hoog, alsof 10,95 meter zoveel beter is dan 11,95 meter.

De vorige aanvraag hield drie verdiepingen in, waarin er telkens een woongelegenheid ondergebracht werd. Dat is met de huidige aanvraag nog altijd het geval. De verzoekende partij stelt dat met een kunstgreep de derde bouwlaag zagezegd gesupprimeerd werd, maar het onder het dak voorziene appartement wordt nog altijd ingericht.

5.

De verwerende partij stelt nog in haar laatste nota dat de verzoekende partij, zonder begin van enig bewijs, nog altijd beweert dat er onder het dak een appartement ingericht zou worden. Als de tussenkomende partij de plannen niet zou respecteren en handelingen in strijd met de vergunning verricht, is dat een zaak van de voor handhaving bevoegde overheden, niet van de Raad. Dat staat los van de wettigheid van de vergunning.

6.

De tussenkomende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij de verschillen tussen de eerder geweigerde aanvraag en de huidige aanvraag tracht te minimaliseren. De aanvraag werd nochtans wel degelijk op belangrijke punten aangepast. Door de beperking van de bouwhoogte vormt het dakappartement niet langer een duplex. De vroeger voorziene slaapkamer is als technische ruimte ingericht. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, komt dat neer op een ingrijpende wijziging, waardoor de aanvraag niet op een legaliteitsbelemmering stuit. De verwerende partij die in de voorgaande weigeringsbeslissing al een gabarit met twee bouwlagen en een zadeldak als aanvaardbaar beoordeelde, heeft dan ook terecht de vergunning verleend.

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel berust op een vergelijking tussen de bestreden vergunning en de op 22 maart 2012 door de verwerende partij niet vergunde aanvraag.

Het enige aan de beslissing van 22 maart 2012 ten grondslag liggende weigeringsmotief is dat de dan ingediende aanvraag in strijd met het BPA drie bouwlagen telde. De bestreden vergunning houdt twee bouwlagen in. Voorts bevestigt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota dat de nokhoogte in vergelijking met de vorige aanvraag een meter verlaagd werd.

Waar de verzoekende partij erop wijst dat de aanpalende woningen niet gelijkaardig zijn en veel kleiner dan de vergelijkingspunten die de verwerende partij hanteert, wordt er naar de beoordeling van het eerste middel verwezen. Daarin is er geoordeeld dat de verwerende partij de aangrenzende bebouwing bij haar beoordeling betrokken heeft en dat de verzoekende partij de relevantie van de andere in aanmerking genomen omgevingsreferenties niet weerlegt.

Ook waar de verzoekende partij aanvoert dat de loutere overeenstemming met het BPA niet volstaat, dat niet elke aanvraag die binnen het gabarit valt zonder meer verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften A2 en A5 van het BPA, wordt er naar de bespreking van het eerste middel verwezen.

De schending van de in het middel vermelde regels en beginselen wordt niet aangetoond.

2.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Het beroep is op 17 februari 2017 ingediend, dat wil zeggen vóór de datum van inwerkingtreding - 24 april 2017 - van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft.

Artikel 33 DBRC-decreet, in zijn toepasselijke versie, kent geen rechtsplegingsvergoeding. De aanspraak van de verwerende partij op “de basisrechtsplegingsvergoeding” van 700 euro wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Carl COPPENS is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 2 april 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF