

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0242  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0288-SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Hildegarde DE ROUCK</b> 2. mevrouw <b>Lieve VANDEMOORTELE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>John HOSTE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Florence LOBELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 december 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 26 oktober 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 20 juni 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten verleend voor het slopen van drie ééngezinswoningen en een loods en het bouwen van een meergezinswoning met elf appartementen en een bijgebouw op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Poelstraat 34, 34a en 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 458A3, 458M3, 488S3 en 458Y3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 februari 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 23 april 2018 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 19 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/1040 de vordering tot schorsing. Verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Karolien BEKE voert het woord voor tussenkomen de partij.

5.

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

### III. FEITEN

1.

Tussenkomen de partij dient op 21 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van drie ééngezinswoningen en een achterliggende loods en het bouwen van een meergezinswoning met 11 appartementen en een bijgebouw.

De aanvraag kent een historiek. Een eerste aanvraag van tussenkomen de partij met betrekking tot de bouwpercelen voor de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een meergezinswoning met veertien appartementen wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze op 20 december 2016 geweigerd wegens de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Voorliggende aanvraag betreft een herwerkt project.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 april 2012.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 maart 2017 tot en met 5 april 2017, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

#### Evaluatie bezwaren

... Gelet op de ligging in een gebied met ééngezinswoningen en enkele meergezinswoningen, op relatief korte afstand van het station van Deinze kan de oprichting van een verdichtingsproject aanvaard worden.

...

Overwegende dat de buurt hier een rustige woonwijk betreft met ééngezinswoningen maar eveneens ook enkele meergezinswoningen zonder grootschalige appartementsbouw. Het op te richten gebouw is in overeenstemming met de schaal van de omgeving. Overwegende dat dit tweede ontwerp een beperkter programma heeft, met een kleinere terreinbezetting, een beperktere verharding en meer ruimte voor groen. Daarnaast werd de bouwdiepte verminderd naar stedenbouwkundig aanvaardbare normen.

...

Overwegende dat het gabariet niet perfect aansluit aan de aanpalende buur, doch dat het gabariet en het volume met 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag in verhouding is met de bestaande bebouwing. Overwegende dat de Poelstraat reeds een heterogene mix is van verschillende gabarieten en bouwstijlen en dat de inplanting op een relatief breed perceel ervoor zorgt dat een aansluiting aan het aanpalende gabariet niet per se nodig is, omdat het project op zichzelf staat. ... Overwegende dat er in de Poelstraat reeds enige meergezinswoningen aanwezig zijn.

Overwegende dat in alle redelijkheid dient gesteld te worden dat de dienstweg voldoende breed en geschikt is om de beperkte passage voor de parkeerplaatsen en de 7 carports op te vangen. Overwegende dat dit project op zichzelf staat en totaal geen verbinding of linken voorziet met eventuele omliggende projecten. Teneinde de grenzen tussen openbaar en privaat domein leesbaar te houden dient de aanvrager de reststrook grond gelegen tussen gevel en de rooilijn ter hoogte van de dienstweg kosteloos af te staan aan de stad Deinze. De aanleg van dit stuk grond dient is een last voor de ontwikkeling. Hiervoor dient voorafgaand een afzonderlijk voorstel ter goedkeuring ingediend te worden bij het college van burgemeester en schepenen.

De bezwaren kunnen beschouwd worden als ontvankelijk doch ongegrond.

...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Gelet op de ligging in een gebied met ééngezinswoningen en enkele meergezinswoningen, op relatief korte afstand van het station van Deinze kan de oprichting van een verdichtingsproject aanvaard worden.

Gelet op het collegebesluit dd. 20/06/2017 waarin gunstig advies verleend werd nopens de bezwaren mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De grond gelegen tussen de voorgevel en de rooilijn aan de zijde van de dienstweg dient aangelegd te worden. Deze aanleg wordt als last opgelegd aan de vergunninghouder. Hiervoor dient voorafgaand een afzonderlijk voorstel ter goedkeuring ingediend te worden bij het college van burgemeester en schepenen.

- De grond gelegen tussen de voorgevel en de rooilijn aan de zijde van de Markt dient kosteloos afgestaan te worden aan de stad Deinze. Alle kosten hieraan verbonden zijn ten koste van de vergunninghouder. De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving niet in het gedrang.

...

#### Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen ...

De aanvraag ... wordt verleend volgens ingediend plan, mits te voldoen aan de voorwaarden hieronder vermeld.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden: - Elk appartement dient gekoppeld te worden aan een garage.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: - De grond gelegen tussen de voorgevel en de rooilijn aan de zijde van dienstweg dient aangelegd te worden. Deze aanleg

*wordt als last opgelegd aan de vergunninghouder. Hiervoor dient voorafgaand een afzonderlijk voorstel tot goedkeuring ingediend te worden bij het college van burgmeester en schepenen.*  
...

4.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer verzoekende partijen op 10 augustus 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 oktober 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 oktober 2017 verklaart verwerende partij de beroepen op 26 oktober 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

“ ...

#### 2.6 De goede ruimtelijke ordening

*... Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling ... Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de site en van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

...

*Voor wat betreft de bouw van een meergezinswoning kan algemeen geoordeeld dat de locatie, binnen het verstedelijkt gebied van Deinze en in de stationsbuurt, zich leent voor een zekere verdichting van de woonomgeving. De creatie van bijkomende woongelegenheden en een bepaalde mate van kernversterking en verdichting wordt in deze omgeving inpasbaar bevonden, zonder daarbij echter tot een te hoge dichtheid te komen en mits voldoende aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in zijn omgeving. Hoewel de Poelstraat nog overwegend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, zijn meergezinswoningen bovendien reeds niet vreemd in deze omgeving. Het project voor de oprichting van 11 woonentiteiten, in plaats van de huidige 3 eengezinswoningen, wordt functioneel aanvaardbaar bevonden, in het kader van zuinig ruimtegebruik en een wenselijke verdichting.*

*De ontworpen woongelegenheden zijn voldoende ruim en blijken kwalitatief. ... De woonentiteiten zijn verdeeld over 2 bouwblokken met elk een eigen inkomhal met trap en lift. Alle woongelegenheden hebben een buitenruimte in de vorm van een terras ... Er worden 7 carports en 4 parkeerplaatsen voorzien voor de in totaal 11 wooneenheden. Elk appartement kan zo beschikken over een eigen parkeerterrein. Dit voorkomt een toename van de parkeerdruk op het openbaar domein. Er is een ruime gemeenschappelijke fietsenberging van 44 m<sup>2</sup> ... Het overblijvende niet-bebouwde gedeelte van het terrein wordt als tuinzone aangelegd. Besloten wordt dat de appartementen een voldoende woonkwaliteit kunnen bieden.*

*Qua volume en schaalgrootte voor de nieuwbouw dient vastgesteld dat een bouwdiepte van 14,0 m op het gelijkvloers zeker niet bovenmatig is en dat een diepte van 12 m op de verdieping als een standaard diepte binnen woongebied wordt aangenomen. Een 3<sup>de</sup> bouwlaag wordt teruggetrokken gerealiseerd over een diepte van 7,20 m. In de directe omgeving is de creatie van een derde bouwlaag met plat dak nog vreemd. Het straatbeeld wordt momenteel in hoofdzaak gekenmerkt door een traditionele bebouwing bestaande uit overwegend 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Hier wordt aldus voorgesteld een bebouwing met een kroonlijsthoogte voor de 1<sup>ste</sup> 2 bouwlagen tot 6,35 m, plaatselijk verhoogd tot 8,80 m voor de derde bouwlaag. Doordat de derde bouwlaag teruggetrokken wordt opgevat, met name 2,40 m aan voor- en achterzijde, wordt deze derde bouwlaag inpasbaar in het straatbeeld en wordt een ruimtelijke referentie naar de bestaande bebouwing van de*

omgeving gecreëerd. De voorgestelde bouwhoogte zal niet storend of afwijkend in het straatbeeld aanwezig zijn. De schaal van het geheel is inpasbaar in de omgeving. Het hier voorgestelde gabariet, met name 2 volwaardige bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag onder plat dak, wordt aanvaardbaar in deze omgeving bevonden.

Doordat de nieuwbouw wordt opgedeeld in 2 bouwblokken, die 8,30 m in diepte ten opzichte van elkaar verspringen, wordt een monotone voorgevel vermeden. Een afwisseling in kleuren en materiaalgebruik voor de gevelafwerking, alsook de grote raampartijen en de terrassen, vormen een doorbreking van het voorgevelvlak en komen de inpassing binnen het straatbeeld ten goede. Doordat de carports in het linkergedeelte van de nieuwbouw worden ondergebracht, overwegend bereikbaar via de naastliggende dienstweg, en ook de 4 parkeerplaatsen zich aan de achterzijde van het terrein bevinden, wordt de straatzijde langs de Poelstraat gevrijwaard van een zicht op garagepoorten of parkeerplaatsen. Hierdoor blijft tevens ruimte beschikbaar om de (beperkte) voortuinstrook groen aan te leggen. Ook aan de achterzijde blijft nog ruimte voor een groenzone (ca. 280 m<sup>2</sup>). Het ontwerp verzekert voldoende beeldkwaliteit.

Inzake gabariet dient vastgesteld dat er geen aansluiting is met de aanpalende rechter woning, Poelstraat 32. Deze woning, die opgebouwd is uit 2 bouwlagen onder hellend dak, staat opgericht op de rooilijn en met wachtgevel tegen het terrein van de aanvraag. Huidig project wordt ingeplant op 3,5 m achter de rooilijn, en zoals reeds aangegeven met een afwijkend gabariet van 3 bouwlagen onder plat dak. Echter wordt het gevraagde omwille van onderstaande overwegingen toch inpasbaar bevonden. Uit de gegevens van het kadaster blijkt dat de woning Poelstraat 32 dateert uit 1952, zodat kan afgeleid dat het hier om een wachtgevel gaat die reeds geruime tijd aanwezig is, die nooit tot afwerking is gekomen, en die tot heden het straatbeeld mee heeft bepaald. Het gegeven dat de wachtgevel nu niet volledig wordt afgewerkt, doch dat er slechts deels tegen wordt gebouwd, impliceert geen verslechtering van het straatbeeld, integendeel, daar men nu ook reeds sinds jaar en dag geconfronteerd wordt met de onafgewerkte wachtgevel. Het volgen van het aanpalend gabariet wordt tenandere bemoeilijkt door het gegeven dat de straat ter hoogte van de bouwplaats een bocht maakt. Het bouwen op de rooilijn met een schuine voorgevel is geen evidentie. Voorliggend ontwerp met een diepere inplanting, zodat rechthoekige bouwblokken kunnen gevormd en er een voortuinzone wordt gecreëerd, biedt meer kwaliteit, zowel voor het ontwerp zelf als voor de omgeving. Bij eventuele toekomstige herbouw van de woning Poelstraat 32, wat niet onrealistisch is gelet op het bouwjaar van de woning, kan tenandere aangesloten worden op het gabariet van de hier gevraagde nieuwbouw, wat de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel verhoogt. Rekening houdend met bovenstaande aspecten worden geoordeeld dat er afdoende motieven zijn die het niet volgens van het aanpalende gabariet verantwoorden.

Door het gemeentebestuur werd reeds uitgebreid ingegaan op de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Deze weerlegging kan integraal bijgetreden en overgenomen.

Door appellanten wordt in de beroepschriften gewezen op mogelijke hinderaspecten, o.a. mobiliteitsproblemen, inkijk en vermindering zonlicht.

Het aantal parkeergelegenheden, in totaal aldus 11 voor het project, wordt als voldoende aangenomen. De carports en staanplaatsen zijn, met uitzondering van 1 carport in de voorgevel, allen bereikbaar via de doodlopende links gelegen oprit, die openbaar domein is. De oprit vormt nu de ontsluiting naar 6 eengezinswoningen. In alle redelijkheid kan niet gesteld dat door deze 10 parkeergelegenheden een mobiliteitsdruk in de doodlopende weg zal gecreëerd worden die hier bovenmaats zou zijn. De weg is voldoende ruim en uitgerust om als toegang naar de parkeergelegenheden voor onderhavig project te dienen. Er wordt een afstand gevrijwaard tussen de weg en de autostaanplaatsen van 2,1 m, zodat wel degelijk voldoende veilige manoeuvreerruimte overblijft. Langs de voorgevel van de bestaande 6 woningen is een voetpad aanwezig, wat ongewijzigd blijft. Het gaat daarbij slechts om de 4 staanplaatsen die voorzien worden in het achterste stuk vóór de eengezinswoningen; de

*carports zijn toegankelijk langs de linkerzijde van het bouwterrein. Ook indien het terrein zou herbenut worden voor eengezinswoningen, zou het niet onlogisch zijn dat deze ook achteraan via de dienstweg een toegang tot een garage zouden nemen. De voorgestelde parkeeroplossing is inpasbaar op het terrein en de onmiddellijke omgeving. De door het stadsbestuur opgelegde last om de zone tussen gebouw en rooilijn langs de zijde dienstweg aan te leggen door de ontwikkelaar en af te staan aan de stad is een billijke last die niet uitzonderlijk is en die de uitrusting en het gebruik van de weg ten goede komt. Er zijn geen aanwijzingen dat deze aanvraag enige relatie kent met het project Driespoort.*

*De mogelijke hinder die door appellanten wordt aangevoerd in verband met inkijk en vermindering van zonlicht, wordt niet weerhouden. In eerste instantie dient gesteld dat de bouwplaats deel uitmaakt van de stadskern van Deinze. Kenmerkend aan de kern van een stedelijke omgeving, is de dichtere bezettingsgraad die er toe leidt dat het absoluut vermijden van enige inkijk binnen een dicht stedelijk weefsel, vrijwel onmogelijk is. Zoals eerder aangehaald zijn de bouwdieptes en -hoogtes niet uitzonderlijk voor een stedelijke omgeving. Tussen de appartementen/terrassen en het terrein/de woning van appellant De Rouck is een ruime afstand. Daarbij kent de woning langs deze zijde haar oprit en is de woning en tuin langs de andere zijde georiënteerd, zodat er geen sprake is van een uitzonderlijke inkijk of schending van de privacy. Voor wat betreft de woning van appellant Vandemoortele, kan niet ontkend dat deze geconfronteerd wordt met een bijkomend gedeelte blinde muur. Echter zijn deze afmetingen zoals eerder gesteld niet buitensporig. Appellant beschikt ook over bijgebouwen achter de woning die tot tegen de perceelsgrens komen. De nodige ingrepen werden doorgevoerd om de impact van het project te beperken. Zo zijn er geen ramen in de rechterzijgevel, ook niet in het gedeelte van het linkerbouwblok. De terrassen worden aan de rechterzijde afgeschermd met een zichtscherm. Op de 2<sup>de</sup> verdieping start het terras pas op 4,8 m van de perceelsgrens, en blijft het rechtse gedeelte van het plat dak niet toegankelijk. De bouwplaats is oostelijk georiënteerd ten opzichte van de woning van appellant. Er wordt geen hinder verwacht die de maat van de normaal te verwachten burenhinder op deze locatie overstijgt. Het project neemt geen onaanvaardbare proporties aan en kan een plaats vinden in het stedelijk weefsel in deze centrumomgeving.*

*Uit bovenvermelde wordt besloten dat het gevraagde bouwprogramma de draagkracht van het perceel en van de omgeving niet overstijgt en er verenigbaar mee blijft. Het ontwerp integreert zich binnen het straatbeeld. De aanvraag doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

## **2.7 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §§ 1 en 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het motiverings-, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de voor de aanvraag te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria van de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.

Zij betwisten (in een zesde onderdeel *“wat betreft de vermindering van zonlicht, privacy en visuele hinder”*) onder meer de beoordeling in de bestreden beslissing van de hinderaspecten in hoofde van tweede verzoekende partij, die daarin niet worden ontkend. Zij stellen dat laatstgenoemde *“wordt geconfronteerd met een blinde muur”* die *“haar zonlicht en licht wegneemt”*. Zij menen dat de vaststelling dat er geen ramen zijn voorzien in de rechterzijgevels van beide bouwblokken geen pertinent ruimtelijk motief vormt, maar enkel kadert in de naleving van de wetgeving inzake lichten en zichten. Zij benadrukken dat *“de kritiek gaat over het feit dat (tweede verzoekende partij) op een hoge blinde muur moet kijken, die haar zonlicht wegneemt gezien de oriëntatie van het geheel en dat zij zich over deze hoogte en diepte niet had kunnen verwachten, rekening houdende met het feit dat zij kon verwachten dat tegen haar wachtgevel zou worden aangebouwd en niet dat men 8 meter achteruit zou gaan om haar wachtgevel vooraan vrij te laten en achteraan dieper in te bouwen en haar dus in het donker te zetten”*. Zij merken op dat *“ook het gegeven dat er een zichtscherm wordt gerealiseerd enkel een bijkomende afname van licht is”*, die eveneens kadert in de naleving van de wetgeving inzake lichten en zichten. Zij stellen dat er in de bestreden beslissing *“verder enkel wordt gesteld dat het project geen onaanvaardbare proporties aanneemt en dus plaats kan vinden in een stedelijk stadcentrum en omgeving”*. Zij menen dat de vaststelling dat *“de hinder die kan worden verwacht niet de normale burenhinder zou overstijgen”* *“een burgerlijk criterium is, maar niets zegt over de goede ruimtelijke ordening”*.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij merkt (wat betreft het zesde onderdeel) vooreerst op dat *“verzoekende partijen erkennen dat de hinder weldegelijk op gemotiveerde wijze is onderzocht in de bestreden beslissing”*. Zij stelt dat *“nadat (zij) voordien al had vastgesteld dat de aangevraagde bouwdieptes en hoogtes gebruikelijk zijn, zij op concrete wijze vaststelt dat de hinder de facto geenszins bovenmatig zal zijn”*. Wat betreft de kritiek *“dat zonlicht en licht zal worden ontnomen door de vergunde bouwwerken”* wijst zij op de vaststelling *“dat doordat de bouwdiepte gebruikelijk is, de bijkomend gecreëerde blinde gevel eveneens beperkt is, en sowieso aansluit aan de bijgebouwen achter de woning van tweede verzoekende partij”*. Zij meent dat uit het terreinprofiel op plan 3/3 blijkt dat deze beoordeling redelijkheid is. Zij wijst tevens op de vaststelling dat *“deze beperkt diepere bouwwijze mede gelet op de oostelijke ligging van het bouwperceel geenszins een bovenmatige afname van rechtstreeks zonlicht zal inhouden”*, en *“een gebeurlijke afname van rechtstreeks zonlicht enkel kort in de ochtend en veelal op het bijgebouw en de achtergevel van de woning van tweede verzoekende partij zal voorvallen”*, zodat *“het grootste deel van het perceel van tweede verzoekende partij hiervan totaal gevrijwaard blijft”*.

3.

Tussenkomen de partij betwist het middel. Zij benadrukt vooreerst (algemeen) dat verwerende partij in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire bevoegdheid, waaromtrent de Raad slechts een marginaal toezicht kan uitoefenen, zodat verzoekende partijen moeten aantonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Zij stelt (wat betreft het zesde onderdeel) *“dat verzoekende partijen (de) Raad trachten te verleiden tot een opportuniteitsbeoordeling”*. Zij wijst op de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de hinderaspecten, op basis waarvan zij meent dat *“verwerende partij zorgvuldig alle relevante hinderaspecten heeft beoordeeld om vervolgens op gemotiveerde wijze te besluiten dat er zich geen onaanvaardbare hinder voordoet”*. Zij stelt dat *“verzoekende partijen een erg fragmentarische lezing van het bestreden besluit begaan wanneer zij stellen dat de aanvaardbaarheid van het project”* wat betreft tweede verzoekende partij *“louter wordt gemotiveerd op basis van het gegeven dat er geen ramen in de rechterzijgevel en in het gedeelte van het linker bouwblok zijn voorzien”*. Zij meent dat verzoekende partijen ten onrechte voorhouden *“dat de argumentatie m.b.t. de ramen geen argumentatie is die de goede ruimtelijke ordening ten goede komt”*, gezien *“de inkijk op het aanpalende perceel van tweede verzoekende partij wordt beperkt door geen ramen in de muur te voorzien, alsook te werken met zichtschermen”*.

4.

Verzoekende partijen wijzen in hun wederantwoordnota (wat betreft het zesde onderdeel) op de dwarsdoorsnede die door tussenkomen de partij terloops de administratieve beroepsprocedure werd bijgebracht en waarop het gabarit en met name de diepte en de hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de woning van tweede verzoekende partij duidelijk zichtbaar is. Zij stellen dat de bestreden beslissing de hinder in hoofde van tweede verzoekende partij ten onrechte *“niet onoverkomelijk acht, rekening houdende met het feit dat er een blinde muur wordt geplaatst en er ondoorzichtige schermen worden gerealiseerd”*, gezien *“het feit dat de muur geen ramen bevat en ondoorzichtig glas wordt gebruikt, de hoogte van het geheel daarom niet aanvaardbaar maakt”*, zodat de vaststelling *“dat het hier gaat over een hoogte van 8 meter over een diepte van 14 meter dan ook niet is weerlegd door de enkele melding dat er geen ramen zijn”*. Zij menen dat *“de foto’s nochtans boekdelen spreken omtrent de hinder die door lichten en zichten ontstaat”*, en dat *“tweede verzoekende partij aan de achterzijde van haar woning letterlijk in het donker wordt gezet”*. Zij menen dat *“dit onderdeel in de bestreden beslissing niet wordt weerlegd en in de antwoordnota en schriftelijke uiteenzetting (wordt) genegeerd of ronduit omzeild als ‘opportuniteitskritiek’”*. Zij merken op dat de vaststelling dat tweede verzoekende partij *“ook een aantal laagbouwelementen heeft in haar achtertuin niet relevant is, nu deze 1) niet zo diep insnijden en 2) in elk geval niet op deze hoogte zijn”*, zodat *“niemand hinder heeft van deze gebouwen”*. Zij benadrukken dat de beoogde constructie *“veel hoger en veel dieper is dan het bestaande gabarit, laat staan dat dit aanvaardbaar zou zijn voor de tweede verzoekende partij of dat zij hiervan geen hinder zou ondervinden”*, terwijl *“het tegendeel in de bestreden beslissing zelf wordt bewezen”*. Zij menen dat er geen sprake is van loutere opportuniteitskritiek, en herhalen dat de aangevoerde hinder in de bestreden beslissing wordt erkend. Zij stellen dat de ‘elementen’ in de bestreden beslissing dat *“deze afmetingen (van een bijkomend gedeelte blinde muur) niet buitensporig zijn”*, *“appellant ook beschikt over bijgebouwen achter de woning die tot tegen de perceelsgrens komen”* en *“de nodige ingrepen werden doorgevoerd om de impact van het project te beperken”*, *“de hinder niet verantwoorden en evenmin aangeven welke aanpassingen nu precies geleid hebben tot de aanvaardbaarheid en waarom (de afmetingen) niet buitensporig zijn”*, terwijl *“het argument dat de tweede verzoekende partij zelf (laagbouw) constructies zou hebben (oude koterijen) die verderop staan tot tegen de perceelsgrens niet draagkrachtig is als motief om dit te verantwoorden”*.

*Beoordeling door de Raad*

1.



Een stedenbouwkundige vergunning dient overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) (onder meer) te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient op basis van dit artikel (als vergunningverlenende overheid) derhalve op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, (onder meer) te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan desgevallend ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt (en ondertussen eveneens met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en verantwoord is in de betrokken omgeving). Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft (de aard en de kenmerken van) de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder de aanpalende woning van tweede verzoekende partij.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

## 2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, vormen de schaal en de inplanting van de nieuwbouw, en de daarmee gerelateerde hinderaspecten voor de omwonenden en in het bijzonder voor tweede verzoekende partij, een essentieel aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt daaromtrent vooreerst gesteld dat “*voor wat betreft de woning*” van tweede verzoekende partij “*niet kan ontkend dat deze geconfronteerd wordt met een bijkomend gedeelte blinde muur*”, zodat de door tweede verwerende partij aangevoerde hinderaspecten ingevolge de schaal en de inplanting van de nieuwbouw door verwerende partij op zich niet worden betwist.

Hoewel de afmetingen van dit ‘bijkomend’ gedeelte blinde muur ter hoogte van de linker achterzijde van de woning van tweede verzoekende partij in de bestreden beslissing niet worden vermeld, oordeelt verwerende partij dat “*deze afmetingen zoals eerder gesteld niet buitensporig zijn*”.

Evenwel blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de 'buitensporigheid' van de afmetingen van de betreffende bijkomende blinde muur daarin worden beoordeeld. Verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing enkel waarom zij oordeelt dat de vaststelling dat er ingevolge het gabarit van de nieuwbouw slechts deels wordt gebouwd tegen de wachtgevel van de woning van tweede verzoekende partij, en er derhalve geen aansluiting is met deze aanpalende woning op de rooilijn met twee bouwlagen onder hellend dak, geen afbreuk doet aan de ruimtelijke inpasbaarheid van het project ter hoogte van de Poelstraat, en *"meer kwaliteit biedt, zowel voor het ontwerp zelf als voor de omgeving"*. De vaststelling dat er ingevolge de inplanting van de nieuwbouw, op 3,5m achter de rooilijn waartegen de aanpalende woning van tweede verzoekende partij staat ingeplant, en ingevolge de afmetingen van beide bouwblokken, met bouwdieptes op de verdiepingen van respectievelijk 12m en 7,20m en een maximumhoogte van 8,80m, niet alleen ter hoogte van de Poelstraat geen afgewerkte wachtgevel wordt bekomen, maar eveneens een bijkomende blinde gevel op de perceelgrens ontstaat, waarop tweede verzoekende partij links achteraan vanuit haar woning en tuin zal uitkijken, wordt daarbij niet beoordeeld. Er wordt in dit kader hoogstens overwogen dat er *"bij eventuele toekomstige herbouw van de woning Poelstraat 32, wat niet onrealistisch is gelet op het bouwjaar van de woning, tenandere kan aangesloten worden op het gabariet van de hier gevraagde nieuwbouw, wat de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel verhoogt"*. De ruimtelijke inpasbaarheid van de afmetingen van de bijkomende blinde muur ter hoogte van de linker achterzijde van de woning van tweede verzoekende partij, en de daarmee gepaarde visuele hinder en lichthinder in hoofde van tweede verzoekende partij, worden derhalve niet (gemotiveerd) beoordeeld. De verwijzing naar het feit dat tweede verzoekende partij *"ook beschikt over bijgebouwen achter de woning die tot tegen de perceelsgrens komen"* vormt geen afdoende motivering in het kader van de verenigbaarheid van de bijkomende blinde muur met de goede ruimtelijke ordening. Ongeacht de vaststelling dat verwerende partij de kenmerken van de betreffende bijgebouwen niet concreet omschrijft, en evenmin onderzoekt in hoeverre hun ruimtelijke impact (in het bijzonder wat betreft de hinder in hoofde van tweede verzoekende partij) vergelijkbaar is met de nieuwe blinde gevel, blijkt reeds uit de eenvoudige lezing van de plannen in het administratief dossier dat de nieuwe blinde gevel (waarvan het grootste oppervlak vanaf de achtergevel van de woning van tweede verzoekende partij een hoogte heeft van 4,40m op een diepte van 3,50m, gevolgd door een oppervlak met een hoogte van 2m en een diepte van 2,40m) qua omvang en situering redelijkerwijze niet vergelijkbaar is met deze bijgebouwen (die circa de helft lager zijn).

De overweging in de bestreden beslissing dat *"de nodige ingrepen werden doorgevoerd om de impact van het project te beperken"* doet in beginsel geen afbreuk aan voormelde vaststellingen inzake (de ontstentenis van beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van) de bijkomende blinde muur. Het gegeven dat *"er geen ramen zijn in de rechterzijgevel, ook niet in het gedeelte van het linkerbouwblok"*, en dat *"de terrassen aan de rechterzijde worden afgeschermd met een zichtscher"*, waarbij *"het terras op de 2<sup>de</sup> verdieping pas start op 4,8 m van de perceelsgrens en het rechtse gedeelte van het plat dak niet toegankelijk blijft"*, heeft immers geen uitstaans met de zicht- en lichthinder in hoofde van tweede verzoekende partij ingevolge het bijkomend gedeelte blinde muur (en het zichtscher) ter hoogte van de achterzijde en de tuin van haar woning. De terechte opmerking van verwerende partij in dit kader dat *"de bouwplaats oostelijk is georiënteerd ten opzichte van de woning"* van tweede verzoekende partij heeft evenmin uitstaans met de lichthinder in hoofde van tweede verzoekende partij, terwijl dit gegeven evenmin impliceert dat tweede verzoekende partij hierdoor (vooral in de ochtend) geen lichthinder zal ondervinden.

### 3.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de beoordeling van de relevante aandachtspunten inzake de schaal en de inplanting van de nieuwbouw en de daaraan verbonden hinderaspecten, niet afdoende. Hoewel (enkele van) de

betreffende relevante aandachtspunten globaal gezien in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, en er met name *“geen hinder wordt verwacht die de maat van de normaal te verwachten burenhinder op deze locatie overstijgt”* en *“het project geen onaanvaardbare proporties aanneemt en een plaats kan vinden in het stedelijk weefsel in deze centrumomgeving”*.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partijen vorderen naast de betaalde rolrechten van 600 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

Tussenkomende partij verzoekt om de kosten van het geding ten laste te leggen van verzoekende partijen. Wat betreft het door tussenkomende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partijen), gezien tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partijen) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Voorts wordt nog opgemerkt dat artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet bepaalt dat *“de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van John HOSTE is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten wordt verleend voor het slopen van drie ééngezinswoningen en een loods en het bouwen van een meergezinswoning met elf appartementen en een bijgebouw op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Poelstraat 34, 34a en 36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 458A3, 458M3, 488S3 en 458Y3, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 600 euro rolrechten en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 november 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE