

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2014/0170 van 2 december 2014**  
**in de zaak 1314/0781/SA/3/0728**

*In zake:* mevrouw **Inge JANSSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas EYSKENS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partijen:*

1. de heer **Patrick BRACKE**
2. mevrouw **Hilde BRUGGEMAN**
3. de heer **Danny APERS**
4. mevrouw **Magda VERLEYEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Julie CORNELIS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 juni 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 4 maart 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van 10

appartementen in twee halfopen meergezinswoningen en het aanleggen van 12 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9290 Uitbergen (Berlare), Veerstraat 66 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 419/d en 420/a.

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 november 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Pieter HENKENS die loco advocaten Wim DE CUYPER en Julie CORNELIS verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Patrick BRACKE, mevrouw Hilde BRUGGEMAN, de heer Danny APERS en mevrouw Magda VERLEYEN verzoeken met een aangetekende brief van 9 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 13 oktober 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 15 mei 2012 werd een gunstig stedenbouwkundig attest met voorwaarden afgeleverd.

Op 16 april 2013 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van 10 appartementen in twee halfopen meergezinswoningen en het aanleggen van 10 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij, die op 5 september 2013 onder voorwaarden de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleent.

De verzoekende partij heeft tegen de beslissing van 5 september 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0135/SA/3/0120. Met een arrest van 8 april 2014 (nummer S/2014/0055) heeft de Raad de tenuitvoerlegging van de beslissing van 5 september 2013 geschorst. Met een arrest van 2 december 2014 (nummer A/2014/0824) heeft de Raad de beslissing van 5 september 2013 vervolgens vernietigd.

2.

Op 27 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van 10 appartementen in 2 halfopen meergezinswoningen – aanleggen van 12 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging”*.

De percelen van de aanvraag betreffen een hoekperceel dat gelegen is aan twee gemeentewegen, de Veerstraat en de Moleneindestraat. De oorspronkelijke bebouwing is reeds gesloopt. De aanvraag voorziet het bouwen van twee halfopen identieke meergezinswoningen: één met de voorgevel langs de Veerstraat en één met de voorgevel langs de Moleneindestraat. De bebouwing wordt langs beide wegen voorzien op de rooilijn, waardoor geen voortuinstrook voorzien is.

In vergelijking met de voorgaande aanvraag wordt de dakhelling van 50° teruggebracht naar een dakhelling van 45°. Ook worden er twee bijkomende parkeerplaatsen voorzien en wordt de fietsen- en vuilnisberging vergroot.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 december 2013 tot en met 14 januari 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De brandweer van de gemeente Berlare verleent op 11 december 2013 een gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 27 februari 2014 het volgende ongunstig advies:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

*Langsheen de Moleneindestraat bevinden zich woningen in verschillende bouwvormen. De twee gekoppelde woningen recht tegenover het perceel uit de aanvraag, bestaan uit twee bouwlagen en worden afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst van deze woningen staat op 5,50m hoogte en de nokhoogte is voorzien op 8,75m. Dit profiel is meteen het meest frequent toegepaste profiel uit het straatbeeld en is meteen ook het hoogste profiel dat hier opgemerkt wordt. Het bouwwerk uit de aanvraag voorziet in een ander profiel, een afgeknot zadeldak, met een hogere kroonlijst- en nokhoogte. Door zijn*

*gekozen dakprofiel wordt een bijzonder zwaar volume verwezenlijkt. Het afknotten van het dak creëert een pseudo-zadeldak, wat een eigenaardige vorm geeft aan het zijdelingse profiel van het gebouw.*

*Ter hoogte van de Veerstraat bevindt zich nog een meergezinswoning, gekend als Veerstraat 64. Deze constructie staat niet op de rooilijn ingeplant, maar bezit een voortuinstrook. Toch is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet opportuun om deze inplanting over te nemen voor deze aanvraag. De constructie kan gebouwd worden op de rooilijn, maar dan dient het profiel zich voldoende te laten inpassen in de omgeving. Bij voorliggende aanvraag is dat niet het geval.*

*Door het college van burgemeester en schepenen werd in de zitting van 15 mei 2012 een gunstig stedenbouwkundig attest met voorwaarden afgeleverd. In deze voorwaarden werd gesteld dat de bebouwing een maximale bouwhoogte van 6,00m met een maximale nokhoogte van 9,00m dient te bezitten. Dit werd gevraagd om erop toe te zien dat er geen al te grote schaalbreuk gecreëerd kan worden met de bestaande bebouwing in deze omgeving. De aanvraag heeft met het gekozen profiel totaal geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing. De aanvraag veroorzaakt niet alleen een druk op de locatie door het vermeerderen van het aantal woongelegenheden, maar zal ook door zijn zwaar profiel een druk uitoefenen op de bestaande bebouwing en een negatieve invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit van de omliggende woningen. Dit te meer aangezien het profiel over een breedte van 20,50m aangehouden wordt. Gelet op de smalle breedte van de weg en het feit dat op de rooilijn wordt gebouwd, maakt dat de nieuwbouw nog zwaarder overkomt. In het ontwerp werd ook geen volumevermindering voorzien naar de woning op het aanpalende perceel, Moleneindestraat 2. Dit werd nochtans als voorwaarde meegegeven in het stedenbouwkundig attest. Het bouwblok zal voor een aantasting van het woongenot zorgen met een verminderde lichtinval. Dit alles laat duidelijk worden dat de meergezinswoning zich onvoldoende laat inpassen en geen rekening gehouden heeft met de eigenheid van de omgeving.*

*Op het inplantingsplan werd ter hoogte van de zijdelingse perceelgrenzen een inrit voorzien met daarnaast een strook langsparkeerplaatsen voor zes wagens. Ook worden langs de andere kant van de inrit, in het midden van de gebouwen en aan het kruispunt van beide gemeentewegen nog parkeerplaatsen voorzien. In totaal worden er 12 parkeerplaatsen voorzien. 12 parkeerplaatsen voor 10 appartementen in een landelijke omgeving is een uiterst minimum. In principe moet er rekening worden gehouden met 1,5 parkeerplaats per appartement om parkeerdruk in de straten te vermijden. Doordat het hier gaat om een meergezinswoning die enkel in functie van de Veerstraat kan worden toegestaan, terwijl deze straat ter hoogte van het bouwproject geen enkele mogelijkheid tot parkeren biedt, wordt de bijkomende parkeerdruk afgewenteld naar de Moleneindestraat. Het voorzien van voldoende, bruikbare parkeerplaatsen waarbij geen parkeerdruk veroorzaakt wordt op de omgeving, was eveneens een voorwaarde bij het afgeleverde stedenbouwkundig attest. Hierbij komt ook dat een op- en afrit van de parkeerplaatsen aan het kruispunt van de gemeentewegen voor verkeersonveilige situaties zal zorgen bij het op- en afrijden van het terrein. Het voorziene groenscherm zal alleen maar deze gevaarlijke situatie bevorderen.*

*Tussenin de twee meergezinswoningen wordt een fiets- en vuilnisberging van 24m<sup>2</sup> en twee parkeerplaatsen voorzien. Deze voorzieningen nemen een groot deel van de binnenruimte in ten koste van open ruimte die bedoeld zou moeten zijn voor tuin- en terrasfaciliteiten. De ruimte rondom de berging is eerder restruimte en is erg*

*onregelmatig van vorm voor het inrichten van tuin en terras. De tuinen en terrassen waren in de eerste aanvraag al te klein bemeten, en worden nu nog verder ingekrimpt. Ze zitten geprangd tussen de meergezinswoningen en de berging. De berging belemmert ook een groot deel van de lichtinval naar de gelijkvloerse appartementen. Daarbij zorgen ook de twee parkeerplaatsen achter de berging voor een belemmering van de toegangsdeur. De toegangsdeur naar de berging komt uit op een dubbele parkeerplaats van 5m breed. Gezien de gangbare breedte voor een parkeerplaats 2,50m bedraagt, blijft er geen ruimte over om toegang tot de berging te nemen. Deze parkeerplaatsen zouden dus de facto niet gebruikt worden. De inrichting van de binnenruimte betreft dus geen kwalitatieve ontwerp.*

*Op 27 december 2012 werd een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor een gelijksoortig appartement. Het openbaar onderzoek leverde een bezwaarschrift op getekend door 15 personen. De aanvraag werd dan ook door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 16 april 2013 geweigerd. Op 5 september 2013 verleende de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen een stedenbouwkundige vergunning. Tegen deze beslissing werd op 5 november 2013 door een bewoner van de Moleneindestraat een beroep tot nietigverklaring met een vordering tot schorsing tegen de Deputatie ingediend. Deze procedure is nog aan het lopen. Huidige stedenbouwkundige aanvraag verschilt weinig van de eerst ingediende stedenbouwkundige vergunning. De aanvraag verschilt enkel door het voorzien van een minder steile dakhelling en een andere indeling van berging en parkeerplaatsen, waarbij de nieuwe inplanting van de parkeerplaatsen nog steeds geen kwalitatief ontwerp vormt. Het openbaar onderzoek, gehouden van 16 december 2013 tot 14 januari 2014, heeft een bezwaarschrift opgeleverd. Deze bezwaren halen boven staande argumentatie aan. De bezwaren worden dan ook als gegrond beschouwd. De goede ruimtelijke ordening wordt nog steeds geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden nog duidelijk gehypothetheerd. Bovendien worden de voorwaarden uit het voorgaand stedenbouwkundig attest niet nageleefd.*

*De aanvraag heeft een negatieve invloed op de goede ruimtelijke ordening en kan, gelet op bovenstaande motivering, niet als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.*  
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare weigert op 4 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen en neemt ter motivering het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

De tussenkommende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 mei 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde*

gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

*Het perceel van de aanvraag situeert zich binnen de dorpskern van de deelgemeente Uitbergen, op de hoek van de Veerstraat en de Moleneindestraat.*

*De aanvraag strekt er vooreerst toe de bestaande bebouwing op dit perceel te slopen, met name een eengezinswoning van 2 bouwlagen met zadeldak en enkele stallingen. Deze bebouwingen zijn intussen afgebroken, doch hadden geen enkele erfgoedwaarde, noch bijzondere architecturale kwaliteiten, zodat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de sloping van deze gebouwen.*

*De aanvraag strekt er vervolgens toe 2 aaneensluitende meergezinswoningen op te trekken, één langs elk straat, welke elkaars spiegelbeeld zijn en elk 5 appartementen omvatten.*

*Beide appartementsgebouwen hebben dus hetzelfde profiel: een bouwdiepte van gemiddeld  $\pm 10$  m, een kroonlijsthoogte van 6,00 m en een afgeknot zadeldak van 9,00 m hoog met dakhelling  $45^\circ$ , waardoor het plat gedeelte in de nok een diepte van  $\pm 5$  m heeft.*

*De Veerstraat betreft een belangrijke invalsweg naar het centrum van Uitbergen en is een goed uitgeruste weg die 2 rijstroken bevat, met langs beide zijden een fietspad en een smal voetpad.*

*Langs deze straat komen nog enkele meergezinswoningen voor, zoals de meergezinswoning Veerstraat 94 die een kroonlijsthoogte heeft van  $\pm 6$  m en een zadeldak met nokhoogte  $\pm 12$  m (deze woning telt 4 woonlagen, inclusief duplex-ruimten) en de meergezinswoningen op de hoek met de Colmanstraat, welke een profiel hebben van 2 bouwlagen een mansardedak en aldus 3 volwaardige woonlagen tellen. Onderhavige bouwplaats bevindt zich iets verder verwijderd van het centrum, maar het gevraagde profiel is ook iets lichter t.o.v. bovenvermelde meergezinswoningen, zodat kan besloten worden dat het gevraagde gabariet stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor wat betreft het gedeelte langs de Veerstraat.*

*De Moleneindestraat is een rustig zijstraatje van de Veerstraat met een rijweg die slechts 3 m breed is, met langs beide zijden een verharde strook waarop kan geparkeerd worden.*

*De bebouwing langsheen deze straat – zeker t.h.v. onderhavig terrein – is zeer homogeen, en bestaat uit een gekoppelde bebouwing van eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, met kroonlijsthoogte  $\pm 5,5$  m en nokhoogte  $\pm 8,75$  m. Ten opzichte van deze bebouwing is het hier gevraagde profiel te zwaar, niet zozeer voor wat de kroonlijsthoogte betreft (0,50 m hoger), maar vooral voor wat de dakverdieping betreft: bij de omliggende woningen bestaat de dakverdieping slechts uit een berg- of zolderruimte, terwijl in onderhavig ontwerp de dakverdieping een quasi volwaardige woonlaag heeft.*

*Appellanten hebben het in hun beroepschrift over een 'nokhoogte van 9,00 m', maar de ontworpen meergezinswoning eindigt niet op een noklijn, maar op een plat gedeelte van ca. 5 m diep. Deze afknotting bleek nodig, daar het zadeldak anders een nokhoogte zou hebben van ruim 12 m, wat mee aantoonst dat de dakverdieping (mede door een dakhelling van  $45^\circ$ ) vrij grootschalig is binnen het straatbeeld van de Moleneindestraat.*

*Het voorgestelde gabariet is dus wel toelaatbaar langs de Veerstraat, maar niet langs de Moleneindestraat. Dit te meer gezien het profiel over een breedte van 20,50m aangehouden wordt. In het ontwerp werd ook geen volumevermindering voorzien naar de woning op het aanpalende perceel, Moleneindestraat 2. Dit werd nochtans als voorwaarde meegegeven in het stedenbouwkundig attest.*

*Het ontwerp voorziet in 12 parkeerplaatsen voor 10 appartementen, hetgeen te weinig is in een landelijk dorp als Uitbergen, temeer omdat het hier om een meergezinswoning gaat die enkel in functie van de Veerstraat kan toegestaan worden, terwijl deze straat ter hoogte van het bouwproject geen enkele mogelijkheid tot parkeren biedt, de bijkomende parkeerdruk (men mag uitgaan van een behoefte van ongeveer 1,5 parkeerplaats per appartement) wordt dus naar de Moleneindestraat afgewenteld. Het voorzien van voldoende, bruikbare parkeerplaatsen waarbij geen parkeerdruk veroorzaakt wordt op de omgeving, was eveneens een voorwaarde bij het afgeleverde stedenbouwkundig attest. Hierbij komt ook dat een op- en afrit van de parkeerplaatsen aan het kruispunt van de gemeentewegen voor verkeersonveilige situaties zal zorgen bij het op- en afrijden van het terrein. Het voorziene groenscherm zal alleen maar deze gevaarlijke situatie bevorderen. Ook vanuit het oogpunt van de mobiliteit dient dus het beroep geweigerd.*

*Tussenin de twee meergezinswoningen wordt een fiets- en vuilnisberging van 24m<sup>2</sup> en twee parkeerplaatsen voorzien. Daarbij zorgen ook de twee parkeerplaatsen achter de berging voor een belemmering van de toegangsdeur. De toegangsdeur naar de berging komt uit op een dubbele parkeerplaats van 5m breed. Gezien de gangbare breedte voor een parkeerplaats 2,50m bedraagt, blijft er onvoldoende ruimte over om toegang tot de berging te nemen. Deze parkeerplaatsen zouden dus de facto onbruikbaar zijn. De inrichting van de binnenruimte is niet kwalitatief, niet werkbaar en brengt de leefbaarheid van het geheel in het gedrang. Aldus wordt nagenoeg de hele tuinzone tussen de beide straten bebouwd, als parking ingericht, en verhard. Deze voorzieningen nemen een groot deel van de binnenruimte is ten koste van open ruimte die bedoeld zou moeten zijn voor tuin- en terrasfaciliteiten. De ruimte rondom de berging is eerder restruimte en is erg onregelmatig van vorm voor het inrichten van tuin en terras. De tuinen en terrassen waren in de eerste aanvraag al te klein bemeten, en worden nu nog verder ingekrompen.*

*Het is duidelijk dat het programma de draagkracht van het perceel en van de omgeving nog steeds overstijgt.*

*De bezwaren worden op voormelde punten dan ook als gegrond beschouwd. De goede ruimtelijke ordening wordt nog steeds geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden nog duidelijk gehypothetheerd. Bovendien worden de voorwaarden uit het voorgaand stedenbouwkundig attest niet nageleefd.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel, met respect voor de draagkracht ervan en voor de omgeving.*

#### Conclusie

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

Na de hoorzitting van 20 mei 2014 beslist de verwerende partij op 26 juni 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

#### De goede ruimtelijke ordening

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

*Het perceel van de aanvraag situeert zich binnen de dorpskern van de deelgemeente Uitbergen, op de hoek van de Veerstraat en de Moleneindestraat.*

*De aanvraag strekt er vooreerst toe de bestaande bebouwing op dit perceel te slopen, met name een eengezinswoning van 2 bouwlagen met zadeldak en enkele stallingen. Deze bebouwingen zijn intussen afgebroken, doch hadden geen enkele erfgoedwaarde, noch bijzondere architecturale kwaliteiten, zodat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de sloping van deze gebouwen.*

*De aanvraag strekt er vervolgens toe 2 aaneensluitende meergezinswoningen op te trekken, één langs elk straat, welke elkaars spiegelbeeld zijn en elk 5 appartementen omvatten.*

*Beide appartementsgebouwen hebben dus hetzelfde profiel: een bouwdiepte van gemiddeld  $\pm 10$  m, een kroonlijsthoogte van 6 m en een afgeknot zadeldak van 9 m hoog met dakhelling  $45^\circ$ , waardoor het plat gedeelte in de nok een diepte van  $\pm 5$  m heeft.*

*De Veerstraat betreft een belangrijke invalsweg naar het centrum van Uitbergen en is een goed uitgeruste weg die 2 rijstroken bevat, met langs beide zijden een fietspad en een smal voetpad.*

*Langs deze straat komen nog enkele meergezinswoningen voor, zoals de meergezinswoning Veerstraat 94 die een kroonlijsthoogte heeft van  $\pm 6$  m en een zadeldak met nokhoogte  $\pm 12$  m (deze woning telt 4 woonlagen, inclusief duplex-ruimten) en de meergezinswoningen op de hoek met de Colmanstraat, welke een profiel hebben van 2 bouwlagen een mansardedak en aldus 3 volwaardige woonlagen tellen.*

*Onderhavige bouwplaats bevindt zich iets verder verwijderd van het centrum, maar het gevraagde profiel is ook iets lichter t.o.v. bovenvermelde meergezinswoningen, zodat kan besloten worden dat het gevraagde gabariet stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor wat betreft het gedeelte langs de Veerstraat.*

*De Moleneindestraat is een rustig zijstraatje van de Veerstraat met een rijweg die slechts 3 m breed is, met langs beide zijden een verharde strook waarop kan geparkeerd worden.*

*De bebouwing in deze straat is niet homogeen, maar is eerder gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwtypologieën: het betreft gesloten, halfopen en open bebouwing, voor of achter de rooilijn, verscheidenheid in kroonlijst- en nokhoogtes en dakhellingsgraden.*

*In de directe omgeving recht tegenover het aangevraagde staan drie koppelwoningen. Deze hebben een nok- en kroonlijsthoogte van 5.76 m tot 5.90 m en een nokhoogte van*



8.75 m tot 9.50 m. Dit is beduidend meer dan de afmetingen door de psa genoteerd, zijnde een kroonlijsthoogte van 5.50 m en een nokhoogte van 8.75 m.

Het aangevraagde heeft een kroonlijsthoogte van 6.00 m en een nokhoogte van 9.00 m. Dit is geheel in de lijn van de kroonlijst- en nokhoogtes van de bebouwing in de dichte omgeving.

Tot slot dient benadrukt dat de toestand voor de indiening van de aanvraag minder gunstig was voor de bewoners van koppelwoning 1 en 1a (woont van bezwaarindieners): tot enkele maanden terug stond immers op de hoek van het perceel een woning met een nokhoogte van meer dan 10 m. Deze woning (voorheen Veerstraat 66 en intussen gesloopt) bevond zich vlak tegenover deze koppelwoning. Deze nokhoogte reikte ver boven deze van de koppelwoning én van de op te richten meergezinswoning en bevond zich eveneens op de rooilijn.

Volgens de psa zou het profiel te zwaar zijn omwille van de dakverdieping die een quasi volwaardige woonlaag zou creëren in tegenstelling tot bij de omliggende woningen. Deze derde woonlaag die gecreëerd wordt door het afgeknot zadeldak, leidt niet tot een te zwaar profiel.

Om dit aan te tonen lieten appellanten een simulatie opmaken : hieruit is duidelijk dat vanaf de overzijde van de straat - m.n. zowel vanop het gelijkvloers als vanop de eerste verdieping van de koppelwoningen – de aanvang van het platte dak niet is waar te nemen. Zo krijgt men de indruk dat de nok het punt is waarna het dak langs de andere zijde onmiddellijk terug schuin afdaalt i.p.v. dat de nok bestaat uit een plat dak. De bewoners van de Moleneindestraat kunnen dus op geen enkele wijze het gevoel krijgen dat de meergezinswoning enigszins volumineuzer is dan de woningen in de directe omgeving, m.n. de koppelwoningen aan overzijde. De keuze van dit dakprofiel is bijgevolg niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De opmerking van de psa dat de ontworpen meergezinswoning niet eindigt op de noklijn, maar op het plat gedeelte is bijgevolg irrelevant.

Overigens zijn er in de omgeving woningen met een dakprofiel dat meer afwijkend is dan dat in voorliggende aanvraag. Zo blijkt zich binnen een reikwijdte van nauwelijks 80 m, op de hoek van de Veerstraat en de Colmanstraat, nog een meergezinswoning te bevinden met een afgeknot mansardedak. Door te opteren voor dit soort bedaking dat een bijzonder steile hellingsgraad heeft, ontstaat een volwaardige derde bouwlaag, in tegenstelling tot bij het aangevraagde. Dit oogt veel volumineuzer dan een afgeknot zadeldak. Deze meergezinswoning heeft kroonlijst- en nokhoogtes met gelijkaardige zoniet grotere afmetingen. Ze bevindt zich eveneens op de rooilijn, en de Colmanstraat is een straat met een gelijke breedte als de Moleneindestraat. De straatbreedte van deze meergezinswoning bedraagt zeker 20 m.

De omstandigheden op deze plaats zijn dus quasi dezelfde, m.u.v. een dak dat volumineuzer is dan dat van de aanvraag. Van een overheid die dit project vergunt, verwacht men logischerwijze dat ze dit eveneens doet voor een project dat qua dakprofiel nog meer inpasbaar is.

Uit vergelijking met de woningen in de onmiddellijke omgeving blijkt dat de straatbreedte op deze plaats net gangbaar is. Zo heeft de koppelwoning Moleneindestraat 1 en 1 A een zeer gelijkaardige breedte.

*De koppelwoningen Moleneindestraat 1 en 1A hebben m.n. een straatbreedte van 18.65m, de koppelwoningen Moleneindestraat 1C, 3 en 5 hebben een straatbreedte van 15.80 m, en de woning Moleneindestraat 2 (rechts van het perceel) heeft een straatbreedte van 18m.*

*De straatbreedte van dit project is bijgevolg geheel in overeenstemming met de straatbreedte van de woningen in de onmiddellijke omgeving van de Moleneindestraat.*

*Typisch voor deze straat is overigens de aaneensluitende bebouwing die slechts af en toe een opening voorziet voor de oprit van wagens en de toegang naar een garage. Het project voorziet bovendien voldoende ruimte aan de linker- en rechterzijde voor groen en parkeergelegenheid, zodat tegelijkertijd openheid behouden blijft.*

*De ruimte tussen de perceelsgrens en Moleneindestraat 2 (behouden voor doorrit en standplaatsen) met een breedte van 6.20 m zorgt bovendien voor een overgang met de aangrenzende percelen (zoals als voorwaarde opgelegd in het stedenbouwkundig attest). De bewering van de psa dat geen volumevermindering is voorzien naar de aanpalende woning op de linkerzijde (Moleneindestraat 2) is dus niet correct.*

*Het profiel van de meergezinswoning is verantwoord, zowel langs de Veerstraat als langs de Moleneindestraat.*

*Het aantal parkeerplaatsen is sinds de eerste vergunningsaanvraag opgetrokken van 10 naar 12. Hoewel de gangbare norm 1.5 parkeerplaatsen per woongelegenheid en dus in totaal 15 bedraagt, zal een beperking tot 12 parkeerplaatsen er niet toe leiden dat er onaanvaardbare mobiliteitshinder ter hoogte van de Moleneindestraat zal ontstaan, temeer gezien het beperkt aantal woongelegenheden. Bovendien betreft dit een maatstaf die puur beleidsmatig is gegroeid en is dit geen juridisch afdwingbare norm.*

*De psa meent dat de op- en afrit voor verkeersonveilige situaties zou zorgen. Dit is niet correct. De oprit met inrit aan de zijde van de Veerstraat en uitrit aan de Moleneindestraat zorgt net voor meer verkeersveiligheid: auto's dienen immers niet achterwaarts het perceel af te rijden, maar kunnen direct hun weg voorwaarts richting uitrit Moleneindestraat vervolgen. Dit geldt eveneens voor de drie parkeerplaatsen op de hoek vooraan het perceel, waar voldoende manoeuvreerruimte is voorzien om het perceel voorwaarts te verlaten.*

*Deze veilige situatie staat overigens in contrast met de situatie voor de wagens die uit de drie garages vooraan in de Moleneindestraat dienen te rijden.*

*Volgens de psa zou het groenscherm de 'gevaarlijke situatie' bevorderen. Het groenscherm – zijnde een haag van 20 cm breed – eindigt aan de Moleneindestraat ter hoogte van de rooilijn. Zowel de meergezinswoning als de woning Moleneindestraat 2 zijn op de rooilijn ingeplant. Voorbij de rooilijn is nog een berm van 3.43 m breed waar wagens kunnen gestald worden. Zodoende is er wel degelijk voldoende ruimte om zich te hebben op aankomend verkeer. Het groenscherm veroorzaakt op geen enkele wijze een gevaarlijke situatie, laat staan dat deze een gevaarlijke situatie zou bevorderen.*

*De psa oordeelt dat de twee parkeerplaatsen voor de berging onbruikbaar zullen zijn. De toegang tot deze berging wordt in tegenstelling tot wat de psa van oordeel is geenszins door deze parkeerplaatsen gehypothekeerd. Deze berging wordt niet gebruikt voor grote afvalcontainers, maar zal dienen voor het stallen van fietsen en kleine,*

*makkelijk versleepbare vuilnisbakken. Deze kunnen beide zonder problemen langs geparkeerde wagens worden verplaatst.*

*De psa meent dat de inrichting van de binnenruimte niet kwalitatief en niet werkbaar is en de leefbaarheid van het geheel in gedrang brengt. De psa voert niet aan waarom de inrichting van de berging niet aan de normen zou voldoen. Deze berging is t.o.v. de eerste aanvraag verruimd van 13 m<sup>2</sup> tot 24 m<sup>2</sup> en voorziet bijgevolg ruim voldoende ruimte voor fietsen en vuilnis.*

*Bovendien is ook de leefbaarheid geen punt van discussie: deze berging is opgericht in esthetisch verantwoorde materialen en voorzien van een groendak. Deze constructie brengt de woonkwaliteit van de woongelegenheden niet in het gedrang, te meer omdat de inplanting voorzien is ten opzichte van laag dynamische functies, zoals slaap- en badkamers. Er blijft voldoende ruimte over, zoals op het plan blijkt, voor zowel tuin-groenzone en terrassen van 2.5 op 5 m.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel, met respect voor de draagkracht ervan en voor de omgeving.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“ ...*

*Zoals hoger toegelicht, betreft de bestreden beslissing een vergunning voor een quasi*

*identiek bouwproject als het project waarvan de vergunning op 8 april 2014 door de Raad is geschorst. In dit laatste arrest heeft de Raad over het nadeel geoordeeld als volgt :...*

*Uitgezonderd de dakhellingsgraad, zijn de overwegingen van de Raad perfect toepasbaar op het hieronder toegelichte moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*De dakhellingsgraad is in het thans voorliggende project van 50° gezakt naar 45°. Dit heeft echter geen invloed op de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Uit de bovenstaande overwegingen blijkt immers niet dat de hellingsgraad van 50° als een decisief beoordelingselement in aanmerking is genomen door de Raad, terwijl een hellingsgraad van 45° nog steeds een steile dakpartij oplevert.*

*De schorsing van de bestreden beslissing is te dezen verantwoord, enkel al omwille van het feit dat de vergunde werken grootschalig van aard zijn en in landelijke gemeente behorend tot het buitengebied worden ingericht.*

*Specifiek wat betreft het oogpunt van verzoekende partij geldt dat er op nauwelijks 10 meter van haar voordeur een massief gesloten gevelfront over een lengte van méér dan 20 meter zal verrijzen, met een kroonlijshoogte van 6 meter en een stijl schuin dak (met een hellingsgraad van 45°) met een nokhoogte van 9 meter. De drie bouwlagen worden gebruikt als woonlagen.*

*Concreet betekent dit dat verzoekende partij geconfronteerd zal worden met de volgende bebouwingscontouren, hieronder weergegeven op een simulatiebeeld : [afbeelding]*

*De bebouwing veroorzaakt een ernstig nadeel. Dit nadeel uit zich in een belangrijke schaduwvorming, die bovendien kennelijk bevreemdend overkomt in het betrokken landelijk buitengebied.*

*Gelet op het feit dat de Moleneindestraat een smalle straat is, zal een dergelijke bebouwingswijze een belangrijk vernauwend effect genereren ter hoogte van de woning van verzoekende partij. Zoals de plannen nu zijn goedgekeurd, is er slechts een vrije afstand van +/- 10 m tussen de goedgekeurde gevel en verzoeksters voorgevel.*

*Een dergelijk vernauwend effect kan mogelijk aanvaardbaar zijn in een stedelijk gebied, maar niet in het buitengebied waartoe de Uitbergen behoort.*

*Bovendien wordt de privacy van verzoekende partij te grabbel gegooid, nu het intensief gebruik van de goedgekeurde bebouwing op drie woonlagen een rechtstreekse inblik in de woning van verzoekende partij genereert. Deze woning bevindt zich nauwelijks 10 meter van de goedgekeurde bebouwing. Zoals gezegd, bevinden de slaapkamer en de badkamer van verzoekende partij zich aan de voorzijde van de woning.*

*Daarnaast zal verzoekende partij ook worden geconfronteerd met een ernstig probleem van verkeersveiligheid. De parkeerplaats van negen wagens neemt zijn uitgang via de Moleneindestraat, een beetje hoger op dan de woning van verzoekende partij. Dit is erg storend op het vlak van de geluidsoverlast, omdat de wagens die de parkeerplaats verlaten moeten manoeuvreren, een scherpe bocht moeten nemen, enz. Hierdoor zal ook het verkeer in het Moleneindestraat toenemen, daar waar dit een smalle straat van slechts 3m breed is, waar geen twee wagens kunnen kruisen zonder de verharde berm te berijden, waar zich vaak voetgangers en spelende kinderen bevinden.*

*Dit is dus allemaal erg gevaarlijk omdat de Moleneindestraat een smalle straat is, zonder een eigenlijk voetpad. De verharde stroken langs de verharde weg worden immers ook als parkeerplaats gebruikt, zodat de Moleneindestraat zelf ook door fietsende kinderen en voetgangers wordt gebruikt. Dit geldt ook voor verzoekende partij zelf. Het is vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid niet aan te raden om de uitrit van een parkeerplaats te voorzien in een dergelijke straat.*

*Bovendien worden er drie autoparkeerplaatsen aan de voorzijde van het goedgekeurde gebouw voorzien, die niet ontsloten (kunnen) worden over de eigen eigendom. De aldaar geparkeerde wagens kunnen hun parkeerplaats enkel bereiken of verlaten door over het stuk grond in de uiterste punt van het terrein te rijden, een stuk grond dat niet in eigendom is van de bouwheer. Deze wagens moeten dus vlak aan de aantakking van de Moleneindestraat op de Veerstraat een gevaarlijk manoeuvre doen. Het is daarbij blijkbaar de bedoeling dat de verharde strook langs de geasfalteerde weg als een op- en afritstrook wordt gebruikt. Dit vormt een kennelijk hinderlijk gegeven.*

*Bij dit alles moet ook worden vermeld dat de goedgekeurde bebouwing een onredelijk hoge densiteit heeft voor de rustige en landelijke buurt waarin verzoekende partij woont.*

*Er worden immers tien appartementen opgericht. Er is nagenoeg geen enkele buitenruimte voorzien voor ontspanning. Enkele appartementen beschikken weliswaar over een eigen tuin- of terraszone. Deze tuin- of terraszones zijn echter onredelijk miniem, want ze zijn moeten wijken voor de parkeerbehoeften (zie hiervoor de in graad van administratief beroep ingediende gewijzigde plannen).*

*Een en ander houdt in dat kinderen niet op het eigen terrein kunnen spelen, maar zich logischerwijze zullen ophouden in de rustige Moleneindestraat. Dit komt er dus op neer dat verzoekende partij wordt geacht om niet enkel met het bijkomend verkeer afkomstig van de goedgekeurde bebouwing rekening te houden wanneer zij zich per wagen in de straat beweegt, maar ook nog eens met spelende kinderen. Uiteraard heeft verzoekende partij niets tegen spelende kinderen, maar vormt dit gegeven wel een ernstig probleem op het vlak van de verkeersveiligheid.*

*De realisatie van dit project is moeilijk herstelbaar, minstens toch in hoofde van verzoekende partijen. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.*

*Overigens zijn de andere nadelen die verzoekende partij aanhaalt uit hun aard zo goed als niet herstelbaar. Privacyhinder maakt bijvoorbeeld het normale gebruik van de slaapkamers op de eerste verdieping zo goed als onmogelijk, gezien ook overdag de gordijnen gesloten moeten blijven om inkijk te voorkomen. Dit ongemak kan niet louter met een vernietigingsarrest worden hersteld. De kwaliteitsvolle genot van een kamerruimte is nu eenmaal uit zijn aard niet herstelbaar.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Wat betreft de grootschaligheid van de werken en de schaduwvorming en het 'vernuwend effect' betreft, moet worden opgemerkt dat de tegenoverliggende gebouwen, waaronder verzoeksters' woning, die de onmiddellijke omgeving uitmaken, allen twee bouwlagen hebben onder zadeldak en allen ingeplant zijn tot op de rooilijn zonder voortuin. Deze woningen vormen ook grote gevelwanden, vermits er hier sprake is van halfopen bebouwing en zelfs gesloten bebouwing (twee halfopen woningen met ertussen een gesloten woning). Uit de bestreden beslissing blijkt dat de koppelwoningen Moleneindestraat 1 en 1A een straatbreedte hebben van 18.65m, de koppelwoningen Moleneindestraat 1C, 3 en 5 een straatbreedte hebben van 15.80 m en de woning Moleneindestraat 2 (rechts van het perceel) een straatbreedte heeft van 18m.*

*De Moleneindestraat kan omwille van zijn beperkte straatbreedte en de inplanting van de woningen in het begin van de straat tot op de rooilijn als nauw worden ervaren, maar dit kan niet aan de beoogde constructie worden verweten. De beoogde constructie zal immers op dezelfde plaats als de bestaande aaneengesloten bebouwing (thans gesloopt) worden ingeplant en zal eenzelfde aantal bouwlagen hebben als de tegenoverliggende woningen (met name 2 onder een zadeldak). Daarnaast moet ook de bestaande woning nr. 2 in rekening worden gebracht. Uit de bouwplannen blijkt dat deze woning een kroonlijsthoogte heeft van 5,38 meter en een dak met een dakhelling van 45° en een nokhoogte van  $\pm 8,75$  meter.*

*De meergezinswoningen hebben een kroonlijsthoogte van 6 meter en een afgeknot zadeldak, maar het beperkte verschil in kroonlijsthoogte (maximaal 0,50 m) en dakvorm met de tegenoverliggende woningen, zoals uit de bestreden beslissing blijkt, kan bezwaarlijk als reden worden aangehaald voor een vernauwend gevoel. De deputatie heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat de kroonlijst- en nokhoogte van de beoogde meergezinswoning volledig in lijn ligt met deze van de onmiddellijke omgeving.*

*Aangaande de schaduwhinder moet ook worden opgemerkt dat de beoogde meergezinswoning ten zuiden van verzoeksters' woning gelegen is, zodat de zon op dat moment op zijn hoogste punt staat. Uit niets blijkt dat de voorgevel van betrokkene in de schaduw zal liggen. De bijgevoegde foto lijkt rond de middag te zijn genomen (gelet op de schaduwval) en toont aan dat de bestaande woning (thans gesloopt) met een hogere nokhoogte geen schaduw doet vallen op de voorgevels van de voorliggende woningen. Het seizoen is weliswaar niet gekend, maar dit toont wel aan dat verzoekster niet aannemelijk maakt dat de beoogde constructie effectief schaduw zal doen vallen op haar woning of dat ingeval er toch schaduw zou vallen, de duurtijd ervan ernstige proporties aanneemt. Er zijn in dat opzicht ook geen schaduwstudies of enige simulaties toegevoegd om de stelling van verzoekster te ondersteunen. De ernst van dit nadeel blijkt dan ook niet.*

*Aangaande de privacyhinder moet worden opgemerkt dat het loutere feit dat op het tegenoverliggende perceel een meergezinswoning zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van de verzoekende partij, thans in belangrijke mate bepaald door het bestaande stalgebouw (thans gesloopt), kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel.*

*De omstandigheid dat verzoekster aan de overkant van de straat woont, zodat hoogstens inkijk mogelijk is in de kamers ter hoogte van hun voorgevel is niet te wijten aan de schaalgrootte van het gebouw, maar is eigen aan elke bebouwing die ter hoogte van het kwetsieuze terrein zou worden opgericht. Het zicht lijkt beperkt tot zicht op de*

*ramen van de voorgevel, wat uiterst normaal is binnen een woonomgeving waarvan de huizen tot op de rooilijn zijn ingeplant en er sprake is van een smalle straat. Op basis van de door verzoekster neergelegde stukken kan niet afgeleid worden dat de beweerde privacyhinder de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.*

*Verder zal de hinder van manoeuvrerende voertuigen (verkeers- en geluidshinder) beperkt blijven – zoals blijkt uit de bestreden beslissing (stuk 9, p. 9) – omdat er slechts 10 woongelegenheden bijkomen vooraan in de Moleneindestraat op het hoekperceel, zodat het woonklimaat in de Moleneindestraat niet onaanvaardbaar wordt aangetast. De oprit met inrit aan de zijde van de Veerstraat en uitrit aan de Moleneindestraat zorgt net voor meer verkeersveiligheid: auto's dienen immers niet achterwaarts het perceel af te rijden, maar kunnen direct hun weg voorwaarts richting uitrit Moleneindestraat vervolgen. Dit geldt eveneens voor de drie parkeerplaatsen op de hoek vooraan het perceel, waar voldoende manoeuvreerruimte is voorzien om het perceel voorwaarts te verlaten.*

*Dat in de Moleneindestraat geen twee wagens elkaar kunnen kruisen zonder de verharde berm te berijden, is een thans bestaand nadeel/probleem dat niet aan de beoogde aanvraag kan worden gekweten.*

*Hinder van spelende kinderen dient als louter hypothetisch te worden aanzien.  
...*

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*2.*

*Verzoekende partij verwijst voor de aanduiding van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel naar het arrest van Uw raad dd. 8 april 2014.*

*Hierin worden volgende nadelen opgeworpen:*

- Er zou schaduwvorming en een vernauwend effect, alsook visuele hinder ontstaan door de inplanting van het geplande project op de rooilijn, op 10 m van de voordeur van verzoekende partij en over een breedte van 20,5 m. De kroonlijsthoogte van zes meter en de nokhoogte van negen meter met een dak van 45° hellingsgraad zouden hier eveneens toe bijdragen.*
- De ramen in de gevelzijde die uitkijken op de woning van verzoekster en de wijze van inplanting zou voor privacyhinder door inkijk zorgen.*
- Verkeersonveiligheid door de aanleg van een uitrit die uitgang neemt aan de Moleneindestraat.*

*Verzoekende partij gaat er gemakshalve vanuit dat nu de nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in grote lijnen dezelfde is als voorgaande de overwegingen van de Raad in dit arrest zonder meer kunnen worden overgenomen in onderhavige procedure. Echter, in het thans voorliggend project is zoals uit de bovenvermelde feiten ook blijkt, de dakhellingsgraad afgenomen van 50° naar 45°. Dat deze wijziging geen invloed zou hebben op de ruimtelijk impact van het project, dient als onjuist te worden beschouwd. Een nieuwe beoordeling van de feiten door Uw Raad dringt zich hierdoor op.*

*Vooreerst geeft verzoekende partij geen concrete en precieze gegevens waaruit deze*

*nadelen zouden dienen te blijken. De ernst van het nadeel is bijgevolg niet duidelijk:*

*Om de visuele hinder aan te tonen geeft verzoekende partij een ‘simulatiefoto’ weer met enkele lijnen die het op te richten gebouw dienen voor te stellen. Los van het feit dat deze lijnen op een wel erg schetsmatige manier zijn getrokken, verschaft deze simulatiefoto een vertekend beeld: uit deze foto is duidelijk op te maken dat het op te richten gebouw qua omvang veel groter zal zijn dan het bestaande op deze plaats. Dat deze lijnen volkomen onjuist zijn getekend is duidelijk te zien aan de nok van de “geschetste woning”. Deze nok staat beduidend hoger dan de nok van de ondertussen gesloopte eengezinswoning, Veerstraat 66.*

*Echter, zoals ook te lezen staat in het besluit van de Deputatie was de nokhoogte van deze woning hoger dan 10 m. Gezien de geplande bebouwing een nokhoogte van 9 m heeft, kan deze dan ook nooit boven de nok van de nu reeds gesloopte woning uitsteken.*

*Bovendien is deze simulatiefoto absoluut onvoldoende om schaduwvorming aan te tonen. Het verlies van zon en licht dient door middel van een licht- of schaduwstudie te worden aangetoond. Dit is vereist opdat de Raad zou kunnen oordelen dat het schaduweffect de grenzen overschrijdt van hetgeen normaal in een bebouwde omgeving dient te worden getolereerd. Verzoekster maakt eveneens niet duidelijk op welke wijze zij momenteel in haar woning licht en zon zou ontvangen.*

*Tussenkomen de partij acht dan ook niet bewezen in welke zin een dergelijke bebouwingswijze die weinig tot niet verschilt van de gebruikelijke bestaande bebouwing in de Moleneindestraat een vernauwend effect zou kunnen creëren. Bovendien meent verzoekende partij dat het voorliggend project niet inpasbaar zou zijn in het zogeheten “buitengebied” waartoe Uitbergen behoort. In deze lijkt het begrip “buitengebied” de omgeving niet langer pertinent te beschrijven, nu dit “buitengebied” reeds gekenmerkt wordt door bebouwing met twee bouwlagen, die aan weerszijden van de straat op de rooilijn zijn ingeplant en waarbij de breedte tussen de voorgevels 10 m bedraagt.*

*Bovendien geeft verzoekende partij op geen enkele foto duidelijk weer hoe haar woning georiënteerd is ten overstaan van de geplande werken, noch geeft ze weer hoe de woning is ingedeeld. Bijgevolg is noch het bestaan, noch de omvang van enige privacyhinder bewezen<sup>n</sup>. De laag-dynamische ruimtes, waaronder in casu slaapkamers worden verstaan, situeren zich in het voorliggend project in het dakvolume en zijn net als bij verzoekende partij, aan de straatkant gelegen. Zelfs mocht het bestaan van enige privacyhinder zijn bewezen, quod non, is ook tussenkomen de partij gebaat bij het herleiden van de privacyhinder tot een absoluut minimum. Op onderstaand inplantingsplan is ook duidelijk dat de woning van verzoekende partij, Moleneindestraat 1B, niet “pal” maar schuin tegenover de geplande bebouwing is gelegen. Deputatie oordeelt dan ook terecht dat van enige privacyhinder geen sprake kan zijn.*

### **Foto 1: Inplantingsplan**

*Voorts kan verwezen worden naar het stedenbouwkundig attest waarin als voorwaarde uitdrukkelijk wordt opgenomen dat in het dakvolume langs de zijde van de Moleneindestraat geen leefruimtes maar enkel slaapkamers kunnen worden voorzien zonder dat hierbij bijzondere maatregelen dienen te worden genomen in het kader van de privacy van buurtbewoners. In voorliggend project is aan deze voorwaarde voldaan. Ook de bewering dat de verkeersveiligheid in gedrang wordt gebracht, wordt nergens in*



*concreto aangetoond. Verzoekende partij gaat uit van hypothesen gemaakt op basis van eigen veronderstellingen en legt geen enkele foto voor van de betrokken straat die de verkeersonveiligheid zou moeten bewijzen.*

*In het advies van de psa worden aangaande de verkeersveiligheid enkel opmerkingen geformuleerd met betrekking tot de drie parkeerplaatsen gelegen aan de voorzijde van het gebouw. Dat de op- en afrit aan de achterzijde van het gebouw dan ook geen negatieve impact heeft op de verkeersveiligheid in de onmiddellijke omgeving, blijft onbetwist.*

*Voor de drie parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw betwist verzoekende partij, op grond van onjuiste gegevens, dat deze plaatsen niet ontsloten kunnen worden over de eigen eigendom. Het stuk grond in de uiterste punt van het terrein, waarnaar wordt verwezen in de argumentatie van verzoekster is kadastraal gekend als 2<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nr. 420a. In tegenstelling tot wat verzoekster beweert, is dit perceel wel degelijk eigendom van de bouwheer. Derhalve kunnen de drie parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw worden ontsloten over de eigen eigendom, zoals duidelijk te zien op onderstaande foto.*

### **Foto 2: Inplanting 3 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel**

*Voorts wordt de op- en afrit voor deze drie parkeerplaatsen ingeplant in de rustige Moleneindestraat waardoor bij het op- en afrijden van het terrein de verkeersveiligheid wordt bewaard.*

*Verzoekster vreest dat er door het project een toename aan verkeer zal zijn dewelke geluidsoverlast zal teweegbrengen. Verzoekster laat echter ook hier na om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken om de geluidshinder daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen. Bij gebreke aan nadere gegevens of enige geluidsopname of –meting, kan de geluidshinder dan ook niet ernstig noch moeilijk te herstellen worden genoemd.*

*Bovendien vreest verzoekende partij dat het project een toevloed aan spelende kinderen zal teweegbrengen, wat nefast zal zijn voor de verkeersveiligheid. Het is zonneklaar dat dit een zuiver hypothetisch nadeel is en om deze reden dan ook niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan gelden.*

*Tenslotte beweert verzoekende partij dat de goedgekeurde bebouwing een onredelijk hoge densiteit zou veroorzaken. Opnieuw gaat verzoekster hier uit van een aantal hypothesen die niet in concreto worden aangetoond. Het lijkt op zijn minst vergezocht te stellen dat verzoekster haar waakzaamheid ten aanzien van spelende kinderen in de Moleneindestraat zal moeten verhogen ten gevolge van het voorliggende project.*

*Derhalve kan alleen geconcludeerd worden dat verzoekster in gebreke blijft om concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit de ernst van de ingeroepen nadelen blijkt. Het afhaken van 14 bezwaarindieners toont tevens aan dat onderhavig project rekening houdt met de eerder opgeworpen bezwaren en geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich meebrengt.*

*Gelet op dit alles, moet geconcludeerd worden dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is, zodat de schorsing alleen al om die reden moet worden afgewezen.*

*...*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij onder andere zal worden geconfronteerd met schaduwvorming en privacyhinder door inkijk. Er zou door het geplande project tevens een vernauwend effect ontstaan en de rustige en landelijke buurt waarin de verzoekende partij woont, zou worden aangetast.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partij als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.

3.

De verzoekende partij wijst met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen op de omstandigheid dat de

vergunde meergezinswoning in de Moleneindestraat over een breedte van 20,5 meter op nauwelijks 10 meter van haar voordeur wordt ingeplant, zijnde op de rooilijn, dat het gebouw een kroonlijsthoogte van zes meter heeft met een nokhoogte van negen meter. De dakhelling werd in vergelijking met het voorgaande ontwerp verlaagd naar 45°, maar dit heeft volgens haar geen effect op de hinder en de nadelen die zij door het project zal ondervinden.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij met haar uiteenzetting, evenals met de simulatieschets en de reeks foto's van de Moleindestraat die ze aan haar verzoekschrift toevoegt, op een voor de schorsing voldoende wijze aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent. Uit de bijgevoegde simulatieschets en gelet op de hoogte, de omvang, het profiel en de inplanting van de geplande meergezinswoning, op een afstand van ongeveer 10 meter en ten zuiden van de woning van de verzoekende partij, blijkt immers dat dit project ook na de reductie van de dakhelling voor de verzoekende partij een grote visuele impact en een vernauwend effect zal hebben, en bovendien voor schaduwhinder zal zorgen. Er kan in redelijkheid dan ook bezwaarlijk betwist worden dat op die manier de woonkwaliteit van de verzoekende partij ernstig zal worden aangetast.

Aan de hand van de plannen kan de Raad tevens duidelijk vaststellen dat de wijze van inplanting en het concept van de meergezinswoning, die met de nieuwe aanvraag op de dakhelling na nauwelijks gewijzigd werden, voor een aanzienlijke mate van inkijk zal zorgen. Het geplande project veroorzaakt dan ook een dermate ernstige inbreuk op de privacy van de verzoekende partij dat het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en de tolerantie ten aanzien van dergelijke hinder ernstig wordt verstoord.

4.

De Raad is daarnaast van oordeel dat de door de Raad ernstig bevonden nadelen, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen zijn. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

## **B. Ernstige middelen – enig middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een eerste en enig middel de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.23, §1 en 7.4.4, §1 VCRO, artikel 5.1.0 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het gewestplan Dendermonde, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen. Ze licht deze schendingen onder meer als volgt toe:

“ ...

*Volgens de Deputatie is de inrichting van de binnenruimte afdoende kwalitatief. De Deputatie wijst erop dat de inrichting van de berging ten opzichte van de eerste aanvraag van 13 m² tot*

24 m<sup>2</sup> is verruimd, wat voldoende is voor het bergen van fietsen en vuilnis. De berging is opgericht in esthetisch verantwoorde materialen en voorzien van een groendak.

De berging brengt de woonkwaliteit van de woongelegenheden niet in het gedrang, te meer omdat de inplanting voorzien is ten opzichte van laag dynamische functies, zoals slaap- en badkamers. Er blijft voldoende ruimte over, zoals op het plan blijkt, voor zowel tuin-groenzone en terrassen van 2, 5 op 5 m, stelt de Deputatie.

Deze verantwoording voldoet niet om af te wijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Deze heeft erop gewezen dat nagenoeg de hele tuinzone tussen de beide straten wordt bebouwd, verhard en als parking ingericht, terwijl deze open ruimte bedoeld zou moeten zijn voor tuin- en terrasfaciliteiten. De ruimte rondom de berging is eerder restruimte en is erg onregelmatig van vorm voor het inrichten van tuin en terras. De tuinen en terrassen waren in de eerste aanvraag al te klein bemeten, en worden nu nog verder ingekrompen.

Het argument dat de berging in oppervlakte is toegenomen ten opzichte van vroeger vormt geen weerlegging van het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, nl. dat de tuin- en terrasfaciliteiten in deze zone van een ondermaatse ruimtelijke kwaliteit zijn. Zelfs indien de berging is opgericht in esthetisch verantwoorde materialen en een groendak heeft, is daarmee niets gezegd over de ondermaatse ruimtelijke kwaliteiten van de tuin- en terrasfaciliteiten.

Dit geldt des te meer in het licht van de beoordeling die het Schepencollege in zijn weigeringsbeslissing dd. 4 maart 2014 heeft gemaakt : de tuinen en de terrassen zitten geprangd tussen de meergezinswoningen en de berging en belemmeren de natuurlijke lichtinval in de gelijkvloerse appartementen.

De Deputatie legt ook niet uit waarom de restruimte met een onregelmatige vorm goed geschikt zijn voor de aanleg van terrassen. Het is overigens bevreemdend dat de Deputatie insinueert dat deze buitenruimten slechts weinig gebruikt zullen worden, waarmee zij impliciet ook lijkt aan te geven dat derhalve aan de ruimtelijke kwaliteit minder belang moet worden gehecht, terwijl de betrokken appartementen voor het overige geen buitenruimten hebben. De Deputatie verantwoordt ook niet waarom een appartementsgebouw aan de grens van een landelijk dorp zoals Uitbergen kan worden aangelegd zonder werkelijke buitenruimten.

Er wordt in werkelijkheid een bijzonder hoge bebouwingsgraad op het bouwperceel gerealiseerd. Men mag hierbij niet uit het oog verliezen dat ook de terrassen, de parkeerplaatsen en de toegangswegen, zelfs indien deze in waterdoorlatende materialen zouden worden aangelegd, tot de bebouwde oppervlakte moeten worden gerekend.

Zodoende wordt het perceel nagenoeg integraal bebouwd, op enkele beperkte groenpartijtjes na.

Op geen enkele wijze is deze hoge bezettingsgraad concreet in de beoordeling betrokken, terwijl van een dergelijke hoge bezettingsgraad nergens in de in de omgeving bestaande toestand sprake is. Zo bekeken, is de motivering van de bestreden beslissing tegenstrijdig, minstens niet afdoende, in de zin dat het open karakter en de lage bezettingsgraad van de percelen in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand terecht wordt vastgesteld, maar niet wordt verantwoord waarom het betrokken bouwperceel wél een nagenoeg volledige bebouwinggraad zou verdragen.

*Dit klemte des te meer nu de overdreven bezettingsgraad, zo blijkt uit de voorgeschiedenis van het dossier, steeds een heikel punt is geweest waarop de aandacht gevestigd werd:*

*°Zo werd in het stedenbouwkundig attest – terecht – belang gehecht aan de “bouwvrije zijdelingse stroken”, zowel aan de Veerstraat als aan de Moleneindestraat. Het bestaan van dergelijke stroken maakt immers dat, minstens naar de visuele beleving toe, het gebouw kleinere proporties heeft wat betreft zijn terreinbezettingsgraad.*

*°Tijdens het openbaar onderzoek heeft verzoekende partij gewezen op het dens bouwprogramma, rekening houdende met de situering van het bouwterrein in een landelijke gemeente (die deel uitmaakt van het buitengebied).*

*°In zijn weigeringsbeslissing dd. 4 maart 2014 is het college dit bezwaar bijgevalen, in de zin dat het erop heeft gewezen dat de aanvraag géén voortuinstrook voorziet, maar de bebouwing tot op de rooilijn wordt aangevraagd. Dit is volgens het college ook een pertinent punt van onderscheid ten opzichte van de meergezinswoning aan de Veerstraat nr. 64 (waar de bebouwing niet tot aan de rooilijn reikt en wel een voortuinstrook aanwezig is).*

*°Het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar steunt in wezen ook op de verondersteld te zware bezettingsgraad van het bouwterrein. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst immers terecht op een (te) intens samengaan van verschillende functies op het bouwterrein. De beschikbare oppervlakte is niet geschikt voor de vereiste (oppervlakte)noden inzake parkeerplaatsen, manoeuvreerruimte voor wagens, berging enz.*

*In de bestreden beslissing wordt ten onrechte geen oordeel geveld over de (overdreven) bebouwingsgraad van het vergunde werk, wat, zeker in het licht van de vermelde bezwaren en opmerkingen van het college en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had moeten gebeuren. Trouwens, ook op grond van een zorgvuldig onderzoek van het dossier had het beoordelingspunt van de bezettingsgraad van dit bouwperceel op een uitdrukkelijke en afdoende wijze in de beslissing moeten worden betrokken, wat ten onrechte niet is geschied. Krachtens artikel 4.3.1, §2, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid immers beoordelingselementen van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het middel is gegrond.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Aangaande de parkeerplaatsen voor de berging en de woonkwaliteit van de binnenruimte heeft de deputatie een zorgvuldige beoordeling gemaakt. Ze heeft de argumentatie van de PSA op dit vlak zelfs uitdrukkelijk gecounterd en afdoende gemotiveerd.*

*Dat verzoekster niet akkoord is met de beoordeling van de deputatie, betekent niet dat de beoordeling onzorgvuldig zou zijn gebeurd en kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Wat de bezettingsgraad betreft, blijkt dat de verschillende appartementen telkens over een voldoende grote tuin of terras beschikken, zodat de woonkwaliteit van de appartementen niet in het gedrang wordt gebracht. Hierbij kan worden opgemerkt dat voor een appartement de*

oppervlakte van een aanvaardbare buitenruimte sowieso kleiner is dan de buitenruimte bij een eengezinswoning. De aanvraag moet steeds in de correcte context worden geplaatst.

De deputatie heeft de aanvraag grondig onderzocht en zorgvuldig beoordeeld. Haar motivering is afdoende om de beslissing te ondersteunen. Bovendien heeft de deputatie de afwegingen van de PSA ook steeds opnieuw in overweging genomen en zelfs aangehaald in haar beslissing. Op basis van de elementen van het dossier heeft ze echter steeds afgeweken van dit verslag en dit telkens opnieuw gemotiveerd.

Het eerste en enige middel is niet ernstig en ongegrond.

”  
...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“  
...

**a) Deputatie nam haar beslissing o.g.v. het verslag van de psa (formele motiveringsplicht).**

Art. 4.7.23 § 1 VCRO bepaalt het volgende:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.”*

*Uit rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dient, opdat geoordeeld zou kunnen worden dat de bestreden beslissing zorgvuldig is genomen, uit deze beslissing te kunnen worden afgeleid of deze op grond van het verslag van de psa werd genomen, of dat minstens moet kunnen worden vastgesteld of de deputatie rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag.*

*Zo verwijst Deputatie vooreerst in haar besluit dd. 26 juni 2014 op pagina 1 naar het verslag van de psa met volgende bewoordingen:*

*“Gelet op het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 mei 2014”*

*Voorts verwijst de Deputatie in haar motivering op meerdere pagina’s uitdrukkelijk naar het standpunt van de psa waaruit genoegzaam kan worden afgeleid dat de Deputatie op grond van art. 4.7.23 §1 VCRO het verslag van de psa in rekening neemt bij het nemen van haar beslissing.*

**b) Deputatie nam haar beslissing o.g.v. redenen die een afwijking van het verslag van de psa afdoende motiveren (materiële motiveringsplicht).**

*Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien wel degelijk dat de redenen waarop Deputatie steunt bij het nemen van haar beslissing, een afdoende karakter bezitten om een afwijkende beslissing op het verslag van de psa te verantwoorden. Deze voldoende motivering wijst er tevens op dat niet louter en alleen naar het bestaan van het verslag wordt gerefereerd. Minstens is het duidelijk dat de deputatie rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag.*

*Dat de vergunningverlenende overheid op grond van haar bijzondere motiveringsplicht concreet, precies en zorgvuldig motieven heeft geformuleerd om af te wijken van het negatief advies van de psa blijkt uit het volgende:*

...

*3. Aangaande de inplanting van het groenscherm en de al dan niet kwalitatieve inrichting van de binnenruimte vervalt de verzoekende partij andermaal in een loutere bespreking van de feiten teneinde de opportuniteit van de beoogde vergunning in twijfel te stellen. Verzoekster stuurt aan op een beoordeling van de feiten door Uw Raad, en derhalve dienen deze argumenten als onontvankelijk te worden beschouwd. Het weze opgemerkt dat tussenkomende partij zijn aanvraag heeft ingediend in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in het stedenbouwkundig attest.*

*Tussenkomende partij heeft zich, in voorliggende aanvraag geconformeerd aan elke voorwaarde opgenomen in het positief stedenbouwkundig attest. Zo oordeelde het College van Burgemeester en Schepenen destijds dat de kroonlijsthoogte beperkt diende te blijven aangezien ook in het verleden door haar hierop werd toegezien. Een kroonlijsthoogte van maximum 6,00 m was volgens haar aangewezen. In voorliggende aanvraag heeft tussenkomende partij zich hiertoe beperkt. Ook oordeelde het College van Burgemeester en Schepenen dat de voorziene nokhoogte van 12,00 m een schaalbreuk creëerde met de in deze omgeving gangbare nokhoogte van 9,00 m. Tussenkomende partij heeft, rekening hiermee houdend, in voorliggende aanvraag haar nokhoogte beperkt tot 9,00m en de dakconstructie dus verlaagd. Daarnaast heeft tussenkomende partij het aantal woongelegenheden van 12 op 10 gebracht, hoewel het College in haar beoordeling voor het verlenen van het stedenbouwkundig attest hier geen enkele opmerking over formuleerde.*

*Het mag duidelijk zijn dat verweester dit stedenbouwkundig attest aanhaalt om de verdienstelijke maatregelen te benadrukken die tussenkomende partij ingevolge de opmerkingen van het College heeft genomen ingevolge dit stedenbouwkundig attest, maar zich hiertoe geenszins heeft beperkt.*

*Nogmaals dient te worden onderlijnd dat uit geen enkel element blijkt dat tussenkomende partij vrijstelling van vergunning vraagt én dat ook uit geen enkel element blijkt dat verwerende partij geen zorgvuldige beoordeling maakt met de reden dat reeds een stedenbouwkundig attest zou zijn verleend.*

*Uit het voorgaande mag blijken dat de aangehaalde bepalingen niet geschonden zijn.*

***Eerste en enige middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.***

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Tegelijk dient het vergunningverlenend bestuursorgaan rekening te houden met de 'in de omgeving bestaande toestand', dit is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. Op deze beoordeling oefent de Raad, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan, bijgevolg slechts een marginale controle uit.

2.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordelen in hun respectievelijke adviezen en beslissing dat het geplande project ook na de aanpassing van de plannen niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In de vermelde adviezen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt er onder meer op gewezen dat door het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen de open binnenruimte voor tuin en terrassen verder wordt ingekrompen, onregelmatig is van vorm en te klein bemeten. De inrichting van de binnenruimte is volgens hen dus niet kwalitatief en brengt de leefbaarheid van het geheel in het gedrang.

3.

Gelet op de voormelde ongunstige adviezen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij haar beslissing des te concreter moet motiveren wanneer zij van oordeel is dat de aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij beperkt zich met betrekking tot de open binnenruimte tot de algemene overweging dat *'er nog voldoende ruimte overblijft voor zowel tuin- en groenzone'*. Ze verwijst hierbij naar het plan.

De Raad stelt uit het plan echter vast dat de tuin- en terraszone klein bemeten is en een grillige vorm heeft door de inplanting van de fietsenberging en de bijkomende parkeerplaatsen. Gelet op de negatieve adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op dit vlak en de negatieve beoordeling door het college van burgemeester en schepenen, had de verwerende partij des te concreter dienen te motiveren waarom de geplande terras- en tuinzone wel voldoende kwalitatief is. De verwerende partij kon er in het licht van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dan ook redelijkerwijze niet toe volstaan de bemerkingen van de adviesinstanties louter en in algemene termen tegen te spreken.

De Raad stelt op het eerste gezicht dan ook vast dat de verwerende partij onvoldoende concreet de impact van de geplande meergezinswoning op de draagkracht van het perceel zelf heeft onderzocht.

4.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede omwille van de vaststellingen in het onderdeel VI.A van dit arrest, dus voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.



**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Patrick BRACKE, mevrouw Hilde BRUGGEMAN, de heer Danny APERS en mevrouw Magda VERLEYEN is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 26 juni 2014 waarbij het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 4 maart 2014 ingewilligd en aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van 10 appartementen in twee halfopen meergezinswoningen en het aanleggen van 12 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER