

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0064  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0415/A

Verzoekende partij	de heer <b>Peter DE BOCK</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Sint- Gillislaan 117
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Hans VAN DEN BRANDE (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 30 september 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Alfons Van de Maelestraat 2, met als kadastrale omschrijving 11<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nr. 0348F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

Eerdere vergunningsaanvragen met betrekking tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning op het perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0348F, ingediend door de aanvrager werden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 3 oktober 2011 en 28 januari 2013 en door de verwerende partij op 2 februari 2012 geweigerd.

2.

De aanvrager dient op 5 juli 2013 (datum verklaring van volledigheid) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een bestaande woning en het bouwen van appartementen" op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Alfons Van de Maelestraat 2.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst', goedgekeurd op 10 juli 2013.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 juli 2013 tot en met 6 augustus 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van Aalst adviseert op 24 juli 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

"...

#### **Openbaar onderzoek**

*De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

*De aanvraag heeft betrekking op werken en handelingen opgesomd in art 3 § 3, 13° van het desbetreffende BVR van 05-05-2000.*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 08-07-2013 tot en met 06-08-2013, werd één bezwaarschrift ingediend :*

#### **Bezwaarschrift, gedagtekend 01-08-2013, ingekomen 06-08-2013**

*Het bezwaarschrift handelt over de beoogde bouwdiepte en het gabarit van de meergezinswoning. Het ontwerp sluit niet volledig aan bij de links aanpalende woning. Ze komt veel hoger wat de nok betreft en veel dieper wat de bouwdiepte betreft wat resulteert in een grote wachtgevel. Er zal nooit tegen de wachtgevel aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.*

*Als gevolg van de grote wachtgevel wordt het zonlicht afgenomen van de aanpalende. De bezwaarhebbende verwijst naar de weigering van 28-01-2013 ( zie historiek ) waarin het college van burgemeester en schepenen slechts 3 woongelegenheden wenst toe te staan terwijl in de thans voorliggende aanvraag nog steeds 4 appartementen voorzien worden.*

#### **Bespreking bezwaarschrift :**

*De beoogde aanvraag heeft, ter hoogte van de linker perceelsgrens, een bouwdiepte van 13m op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen, tot een kroonlijsthoogte van 6,50m. De voorgestelde bebouwing blijft begrepen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen qua bouwdiepte maar gelet op de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing creëert het voorstel een wachtgevel die ongeveer 4,5m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.*

*De nok wordt in de thans voorliggende aanvraag afgeknot waardoor de nokhoogte aansluit bij de naaste bebouwing. Doch, de impact van de wachtgevel wijzigt hierdoor amper.*

*De beoogde bebouwing reikt tot op 1m van de achterste perceelsgrens van de bezwaarhebbende op verdieping, wat impliceert dat de wachtgevel op termijn inderdaad niet afgewerkt kan worden aangezien het perceel te beperkt is in oppervlakte.*

*Het voorstel voorziet, net als in de vorige aanvraag, 4 woongelegenheden. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de opmerking van overbezetting, geformuleerd in de weigering van 28 januari 2013.*

*Het bezwaar wordt door het college van burgemeester en schepenen als gegrond beschouwd.*

*...*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

#### **Historiek**

*Op 03-10-2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning. (dossiernr 2011/1388)*

*Op 28-01-2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning. (dossiernr 2012/686)*

#### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een ééngezinswoning (1 bouwlaag onder hellend dak) met bijgebouw (garage) en is gelegen langs een goed uitgeruste gemeenteweg. Het betreft een halfopen woning die aangebouwd is tegen de rechts aanpalende huizenrij.*

*De aanvraag beoogt het optrekken van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing.*

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De te realiseren werken zijn principieel in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.*

*De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden.*

*Het voorstel omvat 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak (45°).*

*Ter hoogte van de voorgevel wordt er aangesloten op de kroonlijst van zowel de links als de rechts aanpalende bebouwing. Tevens wordt de voorste dakhelling van de links aanpalende woning gevolgd.*

*De beoogde aanvraag heeft een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op verdiepingen.*

*Op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt telkens één appartement voorzien. Op de 2<sup>de</sup> verdieping en de dakverdieping worden twee duplex appartementen ondergebracht. Op het gelijkvloers worden tevens 4 overdekte parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien binnen het bouwvolume.*

*Elk appartement is voorzien van een buitenruimte.*

*Er dient opgemerkt te worden dat de woongelegenheden op het gelijkvloers niet aangepast werd. De opmerkingen, geformuleerd in de weigering van 28-01-2013, blijven bijgevolg nog steeds gelden : “De woongelegenheden op het gelijkvloers is niet kwalitatief. De slaapkamer heeft slechts een minimaal klein raam, dat zich situeert onder de oversteek van de parkeerplaatsen. De sanitaire voorziening is eveneens heel beperkt.”*

*Eveneens wordt volgende opmerking opnieuw aangehaald : “Gezien de configuratie van de links aanpalende woning en de aansluitende huizenrij in de A. Van de Maelestraat dient een oplossing gezocht te worden die meer aansluit bij deze woningen. “*

*Ook hiervoor werden geen geschikte aanpassingen doorgevoerd.*

*In het dakvolume worden daarenboven nog steeds 2 niveaus ingericht.*

*Er werd reeds geoordeeld dat het voorstel een overbezetting van het perceel betreft waarbij maximaal 3 woongelegenheden worden toegestaan.*

*Een voorstel met 4 woongelegenheden wordt bijgevolg niet toegestaan.*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 08-07-2013 tot en met 06-08-2013, werd één bezwaarschrift ingediend wat gegrond bleek te zijn.*

*Gelet op de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing creëert het voorstel een wachtgevel die ongeveer 4,5m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.*

*De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt in het gedrang gebracht.*

*Het advies van Intergem werd aangevraagd op 05-07-2013.*

*Het advies van de stedelijke Brandweer van 24-07-2013 is voorwaardelijk gunstig.*

*Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit werd aangevraagd op 05-07-2013. Er wordt voorbijgegaan aan de adviesvereiste aangezien geen advies werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen.*

*De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.*

*Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik niet in de bebouwde omgeving.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 22 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 januari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 februari 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij op 17 april 2014 een vordering tot schorsing en vernietiging in bij de Raad. Deze procedure is gekend onder het rolnummer 1314/0497/SA/3/0505.

De Raad beveelt met een arrest van 4 november 2014 (nummer S/2014/0144) de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 20 februari 2014 en vernietigt vervolgens vermelde beslissing met een arrest van 9 augustus 2016 (nummer A/1516/1414).

2.

De administratieve procedure wordt vervolgens hernomen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 oktober 2016 om het administratief beroep van de aanvrager niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert :

“ ...

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een eengezinswoning, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag onder hellend dak, met bijgebouw en garage. Het bestaande*

*gebouw op het terrein betreft een halfopen woning die aangebouwd is tegen de rechts aanpalende huizenrij.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 4 woonegelegenheden.*

*Het voorstel omvat 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak onder 45°. De aanvraag heeft een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op verdiepingen. Op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt telkens één appartement voorzien en op de 2<sup>e</sup> verdieping en de dakverdieping worden twee duplex appartementen ondergebracht.*

*Op het gelijkvloers worden tevens 4 overdekte parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien binnen het bouwvolume. Elk appartement is voorzien van een buitenruimte.*

*De aanvraag beoogt een bouwdiepte van 13 m op het gelijkvloers en ongeveer 12 m op de verdiepingen inclusief de terrasdieptes. Een bouwdiepte van 12 m overschrijdt de gangbare bouwdiepte niet.*

*Het terras op de tweede verdieping wordt ingeplant tot op 74 cm van de perceelsgrens rechts, wat overeenkomst met ca. 90 cm rechtstreeks genomen zicht, wat op zich strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.*

*Voorliggende aanvraag tracht in te spelen op de bestaande nood aan een mix van kleine en grote appartementen. De specifieke perceelsconfiguratie resulteert onvermijdelijk in een minder courante opdeling, doch de leefruimtes van de twee woonegelegenheden binnen de 2<sup>e</sup> verdieping, hebben een derwijze onlogische vormgeving, dat zij niet kunnen resulteren in enig wooncomfort, doordat het toilet, evenals het terras, zich insnijdt in de leefruimte. De versnipperde driehoekige vorm van de leefruimte sluit elke logische invulling van meubilering uit. Het voorzien van vier wooneenheden resulteert in een overbezetting van dit hoekperceel, wat zich resulteert in de kleine, onlogische vormgeving van de leefruimtes wat de duplex- appartementen betreft.*

*Ter hoogte van de voorgevel wordt in het voorliggend project niet aangesloten op de kroonlijst van de links of de rechts aanpalende bebouwing. De doorsnede A-A', geeft duidelijk weer dat geen enkel gabariet wordt gevolgd en dat tevens niet wordt aangesloten op de voorste dakhelling van de links of rechts aanpalende woning.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op de beoogde bouwdiepte en het gabarit van de meergezinswoning. Het ontwerp sluit volgens bezwaarindiener niet aan bij de links aanpalende woning, en het project resulteert in een veel diepere bouwdiepte betreft wat resulteert in een grote wachtgevel.*

*Er zal volgens bezwaarindiener noot tegen de wachtgevel kunnen aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.*

*Het bezwaar kan bijgetreden worden. Rekening houdende met de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing creëert het voorstel een wachtgevel die ongeveer 4.50m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.*

*De nok wordt in de thans voorliggende aanvraag afgeknot waardoor de nokhoogte aansluit bij de naaste bebouwing. Doch, de impact van de ruime wachtgevel wijzigt hierdoor amper. De beoogde bebouwing van de voorliggende aanvraag, op verdieping, reikt tot 1m van de*

*achterste perceelsgrens van de bezwaarhebbende links, wat impliceert dat de wachtgevel op termijn inderdaad onmogelijk afgewerkt kan worden aangezien het perceel te beperkt is in diepte.*

*Het voorstel voorziet, net als in de vorige aanvragen nog steeds in 4 woongelegenheden, wat resulteert in een overbezetting, zoals al geformuleerd in de voorgaande aanvragen en weigeringen.*

*Als gevolg van de ruime wachtgevel wordt, gelet op de oriëntatie, eveneens het zonlicht van de aanpalende eigenaar rechts volledig afgenomen.*

*Deze parkeerplaatsen geven dadelijk uit op de openbare weg, vlak op het kruispunt van de Van De Maelestraat en de Keppestraat. De parkings kunnen, nadat ze voorwaarts zijn in gebruik genomen, enkel achterwaarts terug worden verlaten. Dit heeft een onveilige verkeerssituatie tot gevolg op het kruispunt van de twee wegen. Het 1.20m brede inkompad tussen parking 1 en 2 om de inkom te bereiken, biedt eveneens niet de vereiste circulatiemogelijkheden voor het bereiken van vier appartementen. Ook de zeer beperkte inkomhall, voor de vier woongelegenheden, met een grootte van 1.50m bij 1.50m, waarbij de inkomdeur en de toegang tot de trappenhal overlappend draait is eveneens een resultaat van de zeer drukke bezetting op het perceel.*

*Uit wat voorafgaat, wordt geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang worden gebracht en dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt geschaad. Het voorliggende project resulteert in een duidelijke overbezetting van het perceel, dat slechts drie wooneenheden kan dragen.*

*...*

Na de hoorzitting van 8 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 december 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een eengezinswoning, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag onder hellend dak, met bijgebouw en garage. Het bestaande gebouw op het terrein betreft een halfopen woning die aangebouwd is tegen de rechts aanpalende huizenrij.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden.*

*Het voorstel omvat 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak onder 45°. De aanvraag heeft een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op verdiepingen. Op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping wordt telkens één appartement voorzien en op de 2<sup>e</sup> verdieping en de dakverdieping worden twee duplex appartementen ondergebracht.*

*Op het gelijkvloers worden tevens 4 overdekte parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien binnen het bouwvolume. Elk appartement is voorzien van een buitenruimte.*

*De aanvraag beoogt een bouwdiepte van 13 m op het gelijkvloers en ongeveer 12 m op de verdiepingen inclusief de terrasdieptes. Een bouwdiepte van 12 m overschrijdt de gangbare bouwdiepte niet.*

*Voorliggende aanvraag tracht in te spelen op de bestaande nood aan een mix van kleine en grote appartementen. De specifieke perceelsconfiguratie resulteert onvermijdelijk in een minder courante opdeling.*

*Samen met appellant wordt vastgesteld dat de huidige aanvraag tegemoet komt aan de weigeringsbeslissing van 2 februari 2012 van de deputatie m.b.t. dezelfde eigendom. Er wordt nu voorzien in 2 in plaats van 3 bouwlagen, de maximale bouwdiepte werd aangepast tot een voor een hoekperceel aanvaardbare configuratie, ook wat terrassen betreft, en er wordt een brede inkom voorzien.*

*Door het voorzien van vier voldoende ruime parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk niet volledig op het openbaar domein afgewenteld.*

*Het betreft een voldoende kwalitatieve invulling met lift. De wooneenheden beschikken over bergruimte en er worden afzonderlijke lokalen voor fietsen en voor de tellers voorzien.*

*Het terras op de tweede verdieping wordt ingeplant tot op 74 cm van de perceelsgrens rechts, aangezien het heir een schuin zicht betreft is dit niet strijdig met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op de beoogde bouwdiepte en het gabariet van de meergezinswoning. Het ontwerp sluit volgens de bezwaarindiener niet aan bij de links aanpalende woning, en het project resulteert in een veel diepere bouwdiepte wat resulteert in een grote wachtgevel.*

*Er zal volgens bezwaarindiener nooit tegen de wachtgevel kunnen aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.*

*Het bezwaar wordt niet bijgetreden : zoals hier reeds aangehaald is het gevraagde gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat aanvaardbaar.*

*De straat is aan het evalueren van een eerder verouderd huizenpatrimonium naar vernieuwing, waarbij reeds meerdere meergezinswoningen bijgekomen zijn, zoals appellant terecht illustreert met fotomateriaal.*

*Het gevraagde sluit zich aan bij de aanwezige bebouwing, in hoofdzaak gekenmerkt door 2 bouwlagen en een hellend dak.*

*De bestaande woningen links en rechts worden gekenmerkt door een heel hoge kroonlijsthoogte, die op zich in grote mate afwijken van de overige aanwezige bebouwingen in de straat.*

*Met de voorgestelde kroonlijsthoogte recht men zich op de meest voorkomende bebouwing, dit geldt ook voor de nokhoogte die slechts in beperkte mate boven de aanpalende woningen zal uitsteken.*

*Uit fotomateriaal kan afgeleid worden dat het gevraagde gabariet zich richt op de in de onmiddellijke omgeving voor handen zijnde bebouwing en het ontwerp is qua afmetingen en volume conform de recente ontwikkelingen in de A. Van de Maelestraat en de Keppestraat.*

*Dit geldt ook voor de gehanteerde bouwdiepte (13m gelijkvloers en 12m op de verdieping), bouwdiepten die zeker in verstedelijkt gebied en dorpskernen gehanteerd worden.*

*Het gevraagde kan met ander woorden toekomstgericht genoemd worden.  
Enkel afgaan op het bestaande, zou niet getuigen van zuinig ruimtegebruik.*

*Trouwens, het 1m verder komen ten opzichte van het linker perceel is niet van die aard dat dit tot onaanvaardbare hinder zal leiden, zeker niet omdat de achterzijdes van de percelen noordgericht zijn. Dit zal slechts 's morgens een beperkte impact hebben.*

*Er bestaan nog leefruimtes die rechthoekig zijn. Ook de oppervlaktes zijn wat men hedendaags als voldoende kan beschouwen.*

*De verkeerssituatie is ter plaatse ondertussen ook gewijzigd zodat er zich op dit vlak evenmin een probleem stelt.*

*Uit wat voorafgaat, wordt geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang worden gebracht en dat het stedenbouwkundig aspect van de omgeving niet wordt geschaad.*

*Appellant is er in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan, noch deze van de omgeving te overschrijden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel een schending aan van het rechtzekerheidsbeginsel, de materiële en formele motiveringsplicht ex. artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 4.7.22 en 4.3.1, §2, eerste lid 1° en 2° VCRO.

Zij licht dit middel als volgt toe :

*“...*

*In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gewezen op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 oktober 2016.*

*...*



*Er dient te worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing, deels op grond van dezelfde overwegingen van het PSA-verslag, tot een tegenovergestelde beslissing wordt gekomen, hetgeen minstens gestoeld dient te worden op zwaarwichtige en duidelijk inzichtelijk gemaakte motieven.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt in zijn verslag omtrent de goede ruimtelijke ordening tot het algemeen besluit dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang worden gebracht. Dat het stedenbouwkundig aspect van de omgeving wordt geschaad en dat het project resulteert in een duidelijke overbezetting van het perceel, dat slechts 3 wooneenheden kan dragen.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar steunt zich op volgende elementen:*

- *Het terras op de tweede verdieping wordt ingeplant tot op 74cm van de perceelgrens rechts, wat overeenkomt met ca. 90 cm rechtstreeks genomen zich, wat op zich strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.*
- *De leefruimtes van de twee wooneenheden binnen de 2<sup>e</sup> verdieping, hebben een onlogische vormgeving, zodat zij niet kunnen resulteren in enig wooncomfort, doordat het toilet, evenals het toilet zich insnijdt in de leefruimte.*
- *Het voorzien van vier wooneenheden resulteert in een overbezetting van dit hoekperceel, wat zich resulteert in de kleine, onlogische vormgeving van de leefruimtes wat de duplex-appartementen betreft.*
- *Ter hoogte van de voorgevel wordt in het voorliggende project niet aangesloten op de kroonlijst van de links of rechts aanpalende bebouwing. De doorsnede A-A, geeft duidelijk weer dat geen enkel gabariet wordt gevolgd en dat tevens niet wordt aangesloten op de voorste dakhelling van de links of rechts aanpalende woning.*
- *De creatie van een wachtgevel die ongeveer 4,50m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.*
- *De beoogde bebouwing van de voorliggende aanvraag, op de verdieping, reikt tot op 1m van de achterste perceelsgrens van de bezwaarhebbende links, wat impliceert dat de wachtgevel op termijn inderdaad onmogelijk afgewerkt kan worden aangezien het perceel te beperkt is in diepte.*
- *Als gevolg van de ruime wachtgevel wordt, gelet op de oriëntatie, eveneens het zonlicht van de aanpalende eigenaar rechts volledig afgenomen.*
- *Deze parkeerplaatsen geven dadelijk uit op de openbare weg, vlak op het kruispunt van de Van De Maelestraat en de Keppestraat. De parkings kunnen enkel achterwaarts terug worden verklaten. Dit heeft een onveilige verkeerssituatie tot gevolg op het kruispunt van de twee wegen.*
- *Het 1,20 m brede inkompad tussen parking 1 en 2 om de inkom te bereiken, biedt niet de vereiste circulatiemogelijkheden.*

- *De zeer beperkte inkomhall, voor de vier woongelegenheden, met een grootte van 1,50m bij 1,50m waarbij de inkomdeur en toegang tot de trappenhal overlappend draait is eveneens het resultaat van de zeer drukke bezetting op het perceel;*

*De bestreden beslissing verschilt in wezen amper van de voorgaande vernietigde beslissing dd. 20 februari 2014. Er is voorzien in navolgende bijkomende motivering:*

*...*

*Er dient te worden vastgesteld dat er in de bestreden beslissing geen enkele bijkomende afweging is gemaakt dat motiveert waarom het voorstel tot het creëren van een wachtgevel die ongeveer 4,50m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing en niet kan worden afgewerkt, aanvaardbaar is.*

*Bijgevolg staat vast dat de verwerende partij opnieuw een nietszeggende stijlclausule heeft gehanteerd tot de invulling van haar motiveringsplicht:*

*...*

*Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst op de negatieve impact van de voorgestelde parkeerconfiguratie voor de verkeersveiligheid:*

- *De parkings kunnen enkel achterwaarts worden verlaten en dit geeft in combinatie met de ligging nl. aan een kruispunt aanleiding tot een onveilige verkeerssituatie.*
- *Het gebrek aan circulatiemogelijkheden wegens de beperkte breedte van het inkompad tussen parking 1 en 2.*

*Deze essentiële bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar worden door de verwerende partij niet gemotiveerd weerlegd. Opnieuw hanteert de verwerende partij een nietszeggende stijlclausule nl. "De verkeerssituatie is ter plaatse ondertussen gewijzigd zodat er zich op dit vlak evenmin een probleem stelt"*

*Op welke wijze de verkeerssituatie is "gewijzigd" in vergelijking met de situatie beschreven door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is niet omschreven, waardoor er niet kan worden nagegaan of de verwerende partij correct heeft geoordeeld omtrent het "gewijzigde karakter" van de verkeerssituatie. De bestreden beslissing mist aangaande dit fundamenteel aspect feitelijke grondslag.*

*Bovendien motiveert de verwerende partij niet concreet, waarom er nu in functie van het "gewijzigde karakter" van de verkeerssituatie wel is tegemoet gekomen aan de essentiële bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De motivering met betrekking tot de overbezetting van het betrokken perceel, waarbij respectievelijk wordt gewezen op een gebrek aan wooncomfort door een kleine en onlogische vormgeving van de leefruimtes inzake de duplexappartementen en op een zeer beperkte inkomhal waarbij de inkomdeur en toegang tot de trappenhal overlappend draait, is door de verwerende partij niet op een afdoende wijze ingevuld. Louter stellen dat er sprake is van een voldoende kwalitatieve invulling met lift, bergruimte en afzonderlijke lokalen voor fietsen en voor de tellers, aangevuld met de bemerking dat er nog leefruimtes zijn die niet louter rechthoekig zijn en dat de oppervlaktes in de lijn liggen met wat hedendaags als "voldoende" kan aangemerkt worden, is geen precieze concrete en zorgvuldige motivering, maar vaag en onbeduidend. De verwerende partij laat in haar motivering niet blijken dat ze rekening heeft gehouden met de indeling van de leefruimtes en waarom zij meent, in tegenstelling tot het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat er sprake is van een degelijke inkom.*

*De door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgeworpen niet-aansluiting van de kroonlijst, voorste dakhelling en gabariet met de linker en rechter aanpalende bebouwing wordt door de verwerende partij in het bestreden besluit op geen enkele wijze ontmoet. De verwerende partij vult de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in, in functie van de ruimere omgeving zonder de gevolgen van deze aangehaalde punten op de onmiddellijke omgeving d.w.z. bouwkundig links en rechts na te gaan.*

*Rekening houdende met de gigantische wachtgevel, die ongeveer 4,50 m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing en de oriëntatie komt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot het besluit dat het zonlicht van de verzoekende partij volledig wordt afgenomen. Daartegenover staat een niet afdoende motivering van de verwerende partij, waaruit duidelijk blijkt dat niet met alle feitelijke gegevens is rekening houden. Bovendien is de appreciatie "een beperkte impact" in het licht van de bevindingen van de stedenbouwkundig ambtenaar als kennelijk onredelijk aan te merken.*

*Door het feit dat het zonlicht van verzoeker volledig wordt weggenomen, wordt de normale tolerantie die in een stedelijke omgeving mag worden verwacht excessief overschreden.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt :

*"...*

*Verzoekende partij meent dat de deputatie in de bestreden beslissing op onvoldoende gemotiveerde wijze afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De deputatie motiveert :*

*...*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat specifiek wordt gemotiveerd over elk aspect dat ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is behandeld.*

*Verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.*

*..."*

3.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota :

*"...*

*De verwerende partij verwijst louter naar haar wijze van motivering en voegt inhoudelijk niets toe tot het debat.*

*..."*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing (opnieuw) geen afdoende motivering bevat met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Dit in het bijzonder gegeven het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

*§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

... ”

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

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

... ”

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Het komt aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat de motivering aangaande de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig is.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor de belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven dienen afdoende te zijn en er kan slechts rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Zulks geldt des te meer indien een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. indien een eerdere

vergunningsbeslissing werd vernietigd, dan mag een rechtszoekende verwachten dat het betrokken bestuursorgaan dat opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

3.

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de verwerende partij haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij afwijkt van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo begrepen worden dat de verwerende partij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk aangeeft dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing onmiskenbaar blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

4.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na het arrest van 9 augustus 2016 (nummer RvVb/A/1516/1413). De Raad overwoog in het vermelde arrest met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

4.1

*Met de bestreden beslissing wordt een halfopen eengezinswoning vervangen door een meergezinswoning in gesloten bebouwing. Er wordt niet betwist dat de aanpalende bebouwing, met inbegrip van de eigendom van de verzoekende partij, behoort tot de relevante omgeving, noch dat de specifieke perceelsconfiguratie “onvermijdelijk” resulteert in een minder courante opdeling.*

4.2

*De verzoekende partij stelt in haar bezwaar dat er nooit tegen de wachtgevel zal kunnen aangebouwd worden gelet op de beperkte bouwdiepte van haar perceel. Dit bezwaar wordt vervolgens door het college van burgemeester en schepenen gegrond bevonden. De bestreden beslissing wijst dit af louter met de overweging dat “het gevraagde gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat aanvaardbaar [is]”.*

*De Raad stelt vast dat dit een nietszeggende stijlclausule is, aangezien zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit bezwaar uitdrukkelijk hebben bijgetreden en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit bovendien deed aan de hand van concrete en precieze bevindingen inzake bouwdiepte, omvang en mogelijke afwerking van de wachtgevel.*

4.3

*Het motief van de verwerende partij inzake de “parkeerdruk” ontmoet evenmin op afdoende wijze de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij wordt geduid op een “onveilige verkeerssituatie” en een gebrek aan de “vereiste circulatiemogelijkheden”. In het verslag wordt immers respectievelijk gewezen op de ligging aan een kruispunt en de breedte van het inkompad tussen parking 1 en 2. Deze*

*bevindingen, nochtans essentieel, worden in de bestreden beslissing evenmin bij de beoordeling betrokken.*

#### 4.4

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn verslag ook op de “overbezetting” dan wel de “zeer drukke bezetting” van het betrokken perceel, waarbij respectievelijk wordt gewezen op een gebrek aan wooncomfort door een kleine en onlogische vormgeving van de leefruimtes inzake de duplexappartementen en op een zeer beperkte inkomhal waarbij de inkomdeur en toegang tot de trappenhal overlappend draait. De passus in de bestreden beslissing dat wordt voorzien in een voldoende kwalitatieve invulling met lift, bergruimte en afzonderlijke lokalen voor fietsen en tellers, volstaat niet als antwoord op het negatief verslag ter zake. Hieruit blijkt immers niet of de verwerende partij respectievelijk rekening heeft gehouden met de indeling van de “leefruimtes” dan wel waarom zij meent dat, zonder vermelding van afmetingen in tegenstelling tot het vermeld negatief verslag, er sprake zou zijn van een “brede inkom”.*

#### 4.5

*De door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen niet-aansluiting van de kroonlijst, voorste dakhelling en gabariet met de linker en rechter aanpalende bebouwing wordt door de verwerende partij in het bestreden besluit evenmin op enige wijze ontmoet. Ook het college van burgemeester en schepenen stelde in haar weigeringsbeslissing dat een oplossing moest gezocht worden die meer aansloot bij de aansluitende woningen.*

*De Raad stelt vast dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderzocht, terwijl de andersluidende standpunten van het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, de verwerende partij ertoe noopten de vergunningsbeslissing des te concreter en preciezer te motiveren.*

*...*

#### 5.

In zijn verslag van 27 oktober 2016 stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het administratief beroep niet voor inwilliging vatbaar is en dat de stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden.

Meer bepaald stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de vergunningsaanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omwille van (1) het terras dat wordt ingeplant tot op 74 cm van de perceelsgrens rechts, wat overeenkomt met ca. 90 cm rechtstreeks genomen zicht, wat op zich strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van lichten en zichten; (2) het feit dat de leefruimtes van de twee woongelegenheden binnen de tweede verdieping een dermate onlogische vormgeving hebben dat zij niet kunnen resulteren in enig wooncomfort, doordat het toilet evenals het terras insnijdt in de leefruimte; (3) het voorzien van vier wooneenheden hetgeen resulteert in een overbezetting van dit hoekperceel, wat zich resulteert in de kleine, onlogische vormgeving van de leefruimtes wat de duplexappartementen betreft; (4) het ter hoogte van de voorgevel in het voorliggend project niet aansluiten op de kroonlijst van de links of rechts aanpalende bebouwing. De doorsnede ‘A-A’ geeft duidelijk weer dat geen enkel gabarit wordt gevolgd en dat tevens niet wordt aangesloten op de voorste dakhelling van de links of rechts aanpalende woning; (5) het feit dat de aanvraag een wachtgevel creëert die ongeveer 4,50 m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing; (6) de beoogde bebouwing, op verdieping, tot op 1 m van de achterste perceelsgrens van de bezwaarhebbende links reikt, wat impliceert dat de wachtgevel op termijn onmogelijk afgewerkt kan worden aangezien het perceel te beperkt is in diepte; (7) de ruime wachtgevel die, gelet op de oriëntatie, het zonlicht van de aanpalende eigenaar

rechts volledig afneemt; (8) de parkings die aanleiding geven tot een onveilige verkeerssituatie doordat ze rechtstreeks uitgeven op de openbare weg (kruispunt van de Van de Maelestraat en de Keppestraat) en nadat ze voorwaarts in gebruik zijn genomen enkel achterwaarts terug worden verlaten; (9) het 1,20 m brede inkompad tussen parking 1 en 2 om de inkom te bereiken, niet de vereiste circulatiemogelijkheden biedt voor het bereiken van de vier appartementen en (10) de zeer beperkte inkomhal, voor de vier woongelegenheden, met een grootte van 1,50 m bij 1,50 m, waarbij de inkomdeur en de toegang tot de trappenhal overlappend draait is eveneens het resultaat van de zeer drukke bezetting op het perceel.

6.

Met betrekking tot de wachtgevel stelt de verwerende partij vast dat het bezwaar uit het openbaar onderzoek niet gevolgd kan worden omdat de aanvraag gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat, aanvaardbaar is. Voorts kan in de bestreden beslissing het motief gevonden worden waarin de verwerende partij opmerkt dat aan de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 februari 2012 wordt tegemoetgekomen door twee in plaats van drie bouwlagen te voorzien, de maximale bouwdiepte aan te passen in een voor een hoekperceel aanvaardbare configuratie en een brede inkom te voorzien.

Er dient opgemerkt te worden dat reeds in het vernietigingsarrest van 9 augustus 2016 erop werd gewezen dat deze motivering een nietszeggende stijlclausule betreft mede gelet op het bijtreden van het bezwaar van de verzoekende partij geuit tijdens het openbaar onderzoek, door het college van burgemeester en schepenen en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de hand van concrete en precieze bevindingen inzake de bouwdiepte, omvang en mogelijk afwerking van de wachtgevel. De Raad stelt vast dat de problematiek van de wachtgevel (onder meer als onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening), zoals aangekaart door de verzoekende partij en bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, andermaal niet, minstens niet afdoende wordt ontmoet.

7.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de inplanting van de parkeerplaatsen aanleiding geven tot een verkeersonveilige situatie op het kruispunt van de Van de Maelestraat en de Keppestraat en dat er een gebrek aan circulatiemogelijkheid is gelet op het pad tussen parking 1 en 2.

De verwerende partij kan in haar motivering in de bestreden beslissing dan ook niet volstaan door te stellen dat de verkeerssituatie ter plaatse intussen gewijzigd is. De verwerende partij verduidelijkt op geen enkel wijze wat deze wijziging aan de verkeerssituatie inhoudt, evenmin ten opzichte van welke situatie zij oordeelt, noch op welke wijze tegemoet gekomen kan worden aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij maakt niet concreet hoe de verkeersveiligheid en de circulatiemogelijkheden bij het parkeren in het licht van de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kunnen worden.

8.

Het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft aan dat er een gebrek aan wooncomfort is door een kleine en onlogische vormgeving van de leefruimtes van de duplexappartementen en dat de inkomhal, die 1,50 m op 1,50 m meet en waarbij de inkomdeur en de deur voor de trappenhal overlappend draaien, voor vier leefruimten zeer beperkt is.

In het vernietigingsarrest werd reeds geoordeeld dat de *passus* in de bestreden beslissing dat wordt voorzien in een voldoende kwalitatieve invulling met lift, bergruimte en afzonderlijke lokalen

voor fietsers en tellers niet volstaat als antwoord op het negatief advies ter zake aangezien uit deze motivering niet afgeleid kan worden of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de indeling van de leefruimtes, dan wel waarom zij meent, zonder vermelding van de afmetingen in tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat er sprake is van een 'brede' inkom.

De in de bestreden beslissing opgenomen motieven die stellen dat er in de omgeving meergezinswoningen voorkomen, onder meer in het licht van de trend tot vernieuwing in de straat, dat er leefruimtes bestaan die niet rechthoekig zijn en de oppervlaktes als hedendaags beschouwd moeten worden, remediëren op geen enkele wijze aan de in het vernietigingsarrest vastgestelde inbreuk op de motiveringsplicht.

Deze motieven betreffen nietszeggende stijlclausules waaruit op geen enkele wijze afgeleid kan worden waarom de verwerende partij de leefruimtes afdoende wooncomfort toekent. Het louter wijzen op het 'hedendaags' karakter van de leefruimtes, zonder te specificeren wat onder 'hedendaags' begrepen dient te worden en waarom een 'hedendaags' karakter afdoende wooncomfort biedt, vormt geen afdoende antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er moet dan ook worden vastgesteld dat elke concrete omschrijving van de omgeving en het straatbeeld als dusdanig of van de specifieke elementen die het straatbeeld kenmerken, ontbreekt.

De algemene verwijzing naar de (trend tot het bouwen van) meergezinswoningen in de omgeving vormt geen antwoord op de zeer specifieke en concrete bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die onder meer wijst op de insnijding in de ruimte van het toilet en terras en de onmogelijkheid tot een logische invulling met meubilair.

9.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de aansluiting van de kroonlijsthoogte, de voorste dakhelling en het gabarit met de linker en rechter aanpalende bebouwing het volgende :

“ ...

*De straat is aan het evalueren van een eerder verouderd huizenpatrimonium naar vernieuwing, waarbij reeds meerdere meergezinswoningen bijgekomen zijn, zoals appellant terecht illustreert met fotomateriaal.*

*Het gevraagde sluit zich aan bij de aanwezige bebouwing, in hoofdzaak gekenmerkt door 2 bouwlagen en een hellend dak.*

*De bestaande woningen links en rechts worden gekenmerkt door een heel hoge kroonlijsthoogte, die op zich in grote mate afwijken van de overige aanwezige bebouwingen in de straat.*

*Met de voorgestelde kroonlijsthoogte recht men zich op de meest voorkomende bebouwing, dit geldt ook voor de nokhoogte die slechts in beperkte mate boven de aanpalende woningen zal uitsteken.*

*Uit fotomateriaal kan afgeleid worden dat het gevraagde gabariet zich richt op de in de onmiddellijke omgeving voor handen zijnde bebouwing en het ontwerp is qua afmetingen en volume conform de recente ontwikkelingen in de A. Van de Maelestraat en de Keppestraat.*

...”



Met betrekking tot de aansluiting van het aangevraagde ten opzichte van de voorste dakhelling van de aanpalende bebouwing zowel links als rechts, kan in de bestreden beslissing geen antwoord worden gevonden op het negatief advies hieromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij stelt met betrekking tot de aansluiting van de kroonlijsthoogte en het gabarit van het project op de aanpalende bebouwing links en rechts, enkel dat het project zich richt op de meest voorkomende bebouwing en dat de kroonlijsthoogte van de aanpalende woningen links en rechts in grote mate afwijkt van de overige aanwezige bebouwingen in de straat.

Zoals hoger reeds werd vastgesteld, geeft de verwerende partij op geen enkele wijze een concrete omschrijving van de omgeving. Zij beperkt zich tot de stelling dat het gabarit overeenstemt met de woningen in de omgeving om te besluiten dat het gabarit aanvaardbaar is. Tevens beperkt zij zich tot de stelling dat de woningen links en rechts van het project op het vlak van de kroonlijsthoogte afwijkend zijn ten opzichte van de bebouwing in de straat om te besluiten dat de kroonlijsthoogte aanvaardbaar is.

De Raad is van oordeel dat uit deze redengeving niet afdoende blijkt dat de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening *in concreto* is gebeurd aangezien er geen omschrijving van de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand in de bestreden beslissing is opgenomen, behoudens enkele nietszeggende omschrijvingen.

10.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert in zijn verslag dat gelet op de oriëntatie van de ruime wachtgevel, het zonlicht van de aanpalende buur rechts volledig wordt afgenomen.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de er slechts 's morgens een vermindering aan lichtinval zal zijn zodat dit een aanvaardbaar hinderaspect voor de rechter buur is. Zij refereert hierbij naar het gegeven dat de achterzijden van de percelen in het noorden gelegen zijn en het project één meter verder komt dan het linker perceel.

In dit verband stelt de Raad vast dat de verzoekende partij louter poneert dat de verwerende partij niet met alle feitelijke gegevens heeft rekening gehouden en het oordeel van de 'beperkte impact' niet kennelijk onredelijk is. De stelplicht van de verzoekende partij legt haar de plicht op om zelf concreet en duidelijk de feitelijke gegevens aan te duiden waarmee de verwerende partij geen rekening gehouden heeft. Evenmin maakt zij aannemelijk aan de hand van een concrete gegevens dat de beoordeling van het aspect zonlicht in het kader van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt in haar wederantwoordnota om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700,00 €.

2.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, heeft aan artikel 21 DBRC-decreet de volgende paragraaf toegevoegd (BS 24 januari 2017, p. 12.795):

*“§7 De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, 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. De Vlaamse Regering bepaalt de basisbedragen en de minimum- en maximumbedragen van de rechtsplegingsvergoeding.*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op gemotiveerde wijze, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Vlaamse Regering bepaalde minimum- en maximumbedragen te overschrijden. In zijn beoordeling houdt hij rekening met:*

*1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;*

*2° de complexiteit van de zaak;*

*3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.*

*Als de in het ongelijk gestelde partij juridische tweedelijnsbijstand geniet, wordt de rechtsplegingsvergoeding vastgelegd op het minimumbedrag bepaald door de Vlaamse Regering, behalve in geval van een kennelijk onredelijke situatie. In dat geval omkleedt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beslissing tot vermindering of verhoging met bijzondere redenen.*

*Als meer partijen de rechtsplegingsvergoeding ten laste van een of meer in het ongelijk gestelde partijen genieten, is het bedrag ervan maximaal het dubbel van de maximale rechtsplegingsvergoeding waarop de begunstigde die gerechtigd is om de hoogste vergoeding te eisen, aanspraak kan maken. Ze wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen tussen de partijen verdeeld.*

*De tussenkomende partijen kunnen niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.*

*Geen partij kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten, als de procedure, vermeld in artikel 42, leidt tot een bekrachtigd bemiddelingsakkoord.”*

Artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 luidt als volgt:

*“Op de beroepen die werden ingediend vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn de artikelen 19, 20, 21, 33, 35, 40, 41 en 42 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges en de artikelen 16.4.39 en 16.4.44 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, van toepassing, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet.”*

Uit deze bepaling volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017. Het beroep werd ingesteld op 14 februari 2017 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan derhalve geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan de heer Hans VAN DEN BRANDE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Alfons Van de Maelestraat 2 en met als kadastrale omschrijving 11<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nr. 0348F.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Hans VAN DEN BRANDE en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij en wijst het meer gevorderde af.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 september 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER