

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0144 van 4 november 2014
in de zaak 1314/0497/SA/3/0505

In zake: de heer **Paul DE BOCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk ABBELOOS
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer **Hans VAN DEN BRANDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijsstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 30 september 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Erebodegem, Alfons Van de Maelestraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0348F.

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 partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht en verdaagt de behandeling van de vordering tot schorsing naar de openbare zitting van 22 juli 2014.

De partijen werden uitgenodigd voor de openbare zitting van 22 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pepijn GEERS die loco advocaat Dirk ABBELOOS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram VAN ACKER die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomende partij, 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 Hans VAN DEN BRANDE verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 juni 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning. De tussenkomende partij kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

IV. FEITEN

Uit de bestreden beslissing blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst (3 oktober 2011 en 28 januari 2013) als de verwerende partij (2 februari 2012) aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning hebben geweigerd voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning op het perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0348F.

Op 5 juli 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het SLOPEN van een bestaande woning en het BOUWEN van appartementen”* op eenzelfde perceel.

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel tussen de Alfons Van de Maelestraat en de Kepepestraat. De bestaande eengezinswoning, in halfopen bebouwing met bijgebouw en garage, zal worden afgebroken en vervangen door een meergezinswoning in gesloten bebouwing met vier wooneenheden en bijhorigheden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003. Het perceel is 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 8 juli 2013 tot en met 6 augustus 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 24 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 30 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

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 wooneenheden 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. (dossier nr 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. (dossier nr 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^{ste} verdieping wordt telkens één appartement voorzien. Op de 2^{de} 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 woongelegenheid op het gelijkvloers niet aangepast werd. De opmerkingen, geformuleerd in de weigering van 28-01-2013, blijven bijgevolg nog steeds gelden : "De woongelegenheid 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.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing 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 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

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 de 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 15m op het gelijkvloers en 12m op verdiepingen. Op het gelijkvloers en de 1ste verdieping wordt telkens één appartement

voorzien en op de 2e 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 13m op het gelijkvloers en ongeveer 12m op de verdiepingen inclusief de terrasdieptes. Een bouwdiepte van 12m overschrijdt de gangbare bouwdiepte niet.

Het terras op de tweede verdieping wordt ingeplant tot op 74cm van de perceelsgrens rechts, wat overeenkomt met ca. 90cm 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 2e 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 voorliggende 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 nooit 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 houdend 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 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.

Het voorstel voorziet, net als in de vorige aanvragen nog steeds in 4 woonegelegenheden, 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 inkomhal, 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.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 28 januari 2014 beslist de verwerende partij op 20 februari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

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 de 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^{ste} verdieping wordt telkens één appartement voorzien en op de 2^e 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 hier 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 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 hiervoor reeds aangehaald is het gevraagde gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het hier om een hoekperceel gaat aanvaardbaar.

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 stedenbouwkundige 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.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST heeft met een aangetekende brief van 22 april 2014 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0516/A/4/0511.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Aan de hand van de door de verzoekende partij neergelegde stukken, hetgeen overigens niet wordt betwist door de verwerende partij en de tussenkomende partij, blijkt dat de in artikel 4.7.23, §4 VCRO bedoelde kennisgeving werd aangeplakt op 5 maart 2014. De voorliggende vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 april 2014, is dan ook tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de

bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

De verzoekende partij is de links aanpalende buur en stelt te worden ingesloten. Zij wijst in haar uiteenzetting onder meer op visuele hinder en een afname van het zonlicht. Gezien de aard en omvang van de vervangende nieuwbouw, waarbij een halfopen bebouwing wordt omgevormd naar een gesloten bebouwing, maakt zij voldoende aannemelijk de vermelde hinder en nadelen ingevolge de bestreden beslissing te kunnen ondervinden. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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(en) ernstige middelen aanvoert(en) 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:

*“...
Het PSA-verslag kan worden hernomen: (...)*

Met andere woorden wordt door een deskundig PSA-verslag duidelijk geargumenteed dat:

- **Het zonlicht van verzoeker niet deels maar volledig weggenomen wordt**
- **Er wordt een *gigantische wachtgevel* gecreëerd die ongeveer 4.50 m verder reikt dan de links aanpalende bebouwing.**

Het is zonder meer duidelijk dat een 'massief gebouw' zoals voorgesteld volledig ontoelaatbaar is in de omgeving.

Tevens dient gewezen te worden op de schaalbreuk die het project vormt met niet alleen de omgeving, doch ook met de bestaande bebouwing op het perceel.

Uit bovenstaande blijkt genoegzaam dat de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de site een overdreven drukkende impact zal hebben op de leefomgeving en woonkwaliteit van de verzoekende partij.

Het project voorziet in een duidelijk schaalbreuk met de omgeving, en zal ongetwijfeld een ruime impact hebben op de visualiteit in de straat en vanaf het perceel van verzoeker in het bijzonder.

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.

Ook wat betreft de moeilijkheid om als particulier het herstel in oorspronkelijke toestand van reeds opgerichte bouwwerken en constructies te benaarstigen na vernietiging van de vergunning, neemt Uw Raad terecht de concrete problematiek in overweging: (...)

(RvVb S/2012/0015, 29 januari 2013, rolnr.2010/0440/SA/1/0397)

De verzoekende partij vordert aldus met recht en rede de schorsing van de tenuitvoerlegging.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoeker roept als hinder in dat zijn zonlicht volledig zal worden weggenomen en dat er een gigantische wachtgevel zal gecreëerd worden.

Hij laat na om de hinder of minstens de ernst ervan concreet te maken door bv. een schaduwstudie.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

9.

Verzoekende partij slaag er niet in aan te tonen dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel heeft.

10.

Uw Raad stipuleerde in diverse zaken (bijvoorbeeld arrest nr. S/2013/0222 d.d. 24 september 2013 en S/2012/0073 d.d. 16.04.2012) m.b.t. het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wat volgt: (...)

11.

Verzoekende partij voert ter staving van haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan: “Door het feit dat het zonlicht wordt weggenomen, wordt de normale tolerantie die in een stedelijke omgeving mag worden verwacht excessief overschreden”. Ter staving verwijst

zij enkel naar het verslag van de PSA waarin wordt verwezen naar de wachtgevel die zonlicht zou afnemen.

Verzoekende partij legt geen concrete en precieze gegevens voor 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. Er wordt geen schaduwstudie voorgelegd, laat staan andere bewijzen zoals foto's. Er kan niet worden aangetoond dat de normale tolerantie wordt overschreden. Bovendien is de achterkant van de woning van verzoekende partij naar het noorden gericht. Enkel in een kleine periode 's morgens is er aldus zonlicht aan de achterkant. Voor het overige schijnt de zon vooral op de voorgevel of via de linkerbuur.

Verzoekende partij schakelt kennelijk het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelijk met de bewering dat zij "rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen" zou ondervinden.

In het beroepschrift voor de Deputatie, ingediend door huidige verzoeker in tussenkomst, werd bovendien aangevoerd dat verzoeker als bezwaar indienende buur, zelf een aanvraag had ingediend voor o.m. de uitbreiding van de achterbouw van zijn woning en het opmettelen van de muren van zijn eigendom naar een hoogte van 3 meter. Hierdoor wordt de achtertuin van de buur zelf quasi volledig volgebouwd, en moet de impact van de wachtgevel zwaar worden gerelativeerd.

12.

Ook het loutere feit dat een verzoekende partij procedurele stappen zou moeten zetten om de afbraak van een bouwwerk te realiseren, impliceert op zich niet dat een vermeend nadeel onherstelbaar of moeilijk te herstellen zou zijn. Zulks zou de facto tot gevolg hebben dat het moeilijk te herstellen karakter in ieder bouwberoep bij Uw Raad automatisch voorligt.

Bijkomend moet worden opgemerkt dat het bouwen van een appartementsblok met 13 wooneenheden en 11 ondergrondse parkeerplaatsen, 1 bovengrondse garage en een carport (zie arrest S/2013/0015 waarnaar verzoekende partij verwijst) niet kan worden gelijkgeschakeld met de aanvraag van verzoeker in tussenkomst. In voormelde zaak werd bovendien wel foto- en simulatiemateriaal neergelegd waaruit Uw raad concludeerde dat er een ernstige inbreuk op de privacy aanwezig was. Verzoeker moet dan ook het arrest volledig lezen en zich niet beperken tot het citeren van één paragraaf waarbij de context volledig verloren gaat.

13.

De vordering tot schorsing kan, bij gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dan ook niet worden bevolen.

...

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, stelt de verzoekende partij dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een overdreven negatieve impact op haar leefomgeving en woonkwaliteit zal veroorzaken. Zij stelt, met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat haar zonlicht volledig zal worden weggenomen en dat een gigantische wachtgevel zal worden gecreëerd.

Het inleidend verzoekschrift bevat, mede gelet op de gevoegde (lucht)foto's met nadere toelichting, een duidelijke weergave van zowel de bestaande toestand als de ligging en oriëntatie van de woning en de tuin van de verzoekende partij ten opzichte van de bouwplaats. De maatvoering van de nieuwe toestand wordt op gedetailleerde wijze omschreven bij de beschrijving van het project, met inbegrip van een “footprint” en “simulatie” van de op te richten meergezinswoning.

3.

Zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn gelegen in een verstedelijkt woongebied, meer bepaald de westzijde van het centrum van de gemeente Erebodegem (deelgemeente Aalst). In een dergelijk gebied mag van de bewoners een relatief hoge 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 hoofdte 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.

4.

De verzoekende partij is de links aanpalende buur. Volgens het grondplan van de bestaande toestand, zoals opgemaakt door de tussenkomende partij, heeft de woning van de verzoekende partij een bouwdiepte van 7,40m aan de perceelszijde met de bouwplaats, langswaar zich thans slechts een garage met een bouwdiepte van 5,03m bevindt. De bestaande eengezinswoning is aangebouwd tegen de rechter perceelsgrens en niet aan de zijde van de verzoekende partij. De rechter zijgevel van de woning van de verzoekende partij, voor zover hier thans nog niet werd tegen aangebouwd, betreft een bestaande wachtgevel.

De voorziene meergezinswoning, die zal worden opgericht over de volledige perceelsbreedte, zal volgens de bestreden beslissing een maximale bouwdiepte van 12m en 15m hebben op respectievelijk het gelijkvloerse en de verdiepingen (2 verdiepingen en 1 dakverdieping). De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 17 januari 2014 vast dat door de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing, waarmee de eigendom van de verzoekende partij wordt bedoeld, het voorstel een wachtgevel creëert die ongeveer 4,5 meter verder reikt dan de links aanpalende bebouwing. De profielplannen en het inplantingsplan lijken deze bevinding te bevestigen.

Uit vermelde gegevens blijkt dat bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet enkel de wachtgevel van de verzoekende partij zal worden benut, maar ook dat de verzoekende partij zal worden geconfronteerd met een blinde muur die zich zal uitstrekken langsheen de gehele tuin van de verzoekende partij. De afmetingen van de wachtgevel die aldus wordt gecreëerd zijn naar het oordeel van de Raad van die aard dat in redelijkheid niet kan worden betwist dat de visuele hinder waarop de verzoekende partij zich beroept zonder meer ernstig moet genoemd worden.

Eenzelfde vaststelling geldt overigens evenzeer voor de door de verzoekende partij aangevoerde zonlichtafname. De suggestie van de verwerende partij en de tussenkomende partij als zou de verzoekende partij vermeld nadeel niet (voldoende) concretiseren kan in dit opzicht, gelet op de concrete gegevens van het dossier, overigens eerder cynisch genoemd worden. De wetenschap dat de verzoekende partij de gecreëerde wachtgevel zelf zal kunnen benutten, evenals de opmerking van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij zelf een uitbreiding van haar achterbouw zou hebben geambieerd waardoor eenzelfde effect zou zijn gecreëerd, doen geen afbreuk aan de gedane vaststellingen en ontnemen het ingeroepen nadeel, met andere woorden de aantasting van het woon- en leefklimaat van de verzoekende partij, dan ook niet van hun ernst.

De Raad meent dan ook dat 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, daadwerkelijk wordt verbroken ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

5.

De Raad is besluitend van oordeel dat de ernstig bevonden nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn. Gegeven de aard en omvang van het project is het voor een particulier, zoals de verzoekende partij, misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk is uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

Standpunten van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de formele motiveringsplicht, van artikel 4.7.23, § 1 VCRO en van artikel 4.7.22 VCRO.

1.1

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt volstaan met een eenvoudige verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op p. 1 wordt gesteld als volgt:

*"Gelet op het **andersluidend verslag** van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 januari 2014".*

*Er wordt dus niet verwezen naar een gelijkluidend verslag, integendeel wel naar het **andersluidend verslag**, zonder dat de bestreden beslissing melding maakt van de inhoud en de motieven van het verslag en zonder dat zij hieromtrent enige tegenargumentatie ontwikkelt.*

*Meer zelfs 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 geenszins aanvaardbaar is, minstens gestoeld dient te worden op zwaarwegende en duidelijk inzichtelijk gemaakte motieven.*

*Er blijkt nu dat de **bestreden beslissing op een aantal belangrijke kernpunten ongemotiveerd afwijkt** van het globaal ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (**STUKKEN 1 en 3**).*

*De **provinciale stedenbouwkundige ambtenaar** komt in zijn verslag omtrent de goede ruimtelijke ordening tot het algemeen besluit: (...)*

*Waarbij deze conclusie wordt **gesteund op volgende elementen**:*

- "de leefruimtes van de twee wooneenheden binnen de 2^e 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"*
- "Het voorzien van vier wooneenheden resulteert in een **overbezetting** van dit hoekperceel"*
- "ter hoogte van de voorgevel wordt in het voorliggende 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*

"niet wordt aangesloten op de voorste dakhelling van de links of rechts aanpalende woning"

- "creëert het voorstel **een wachtgevel die ongeveer 4,50 m 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. (..) Dit heeft een onveilige verkeerssituatie tot gevolg op het kruispunt van de twee wegen".

In de **bestreden beslissing** wordt zonder in te gaan op de diverse elementen opgenomen in het PSA verslag tot het omgekeerde besloten: (...)

Dit terwijl zowel in het PSA-verslag als in de collegebeslissing duidelijk puntsgewijs wordt aangegeven dat het aangevraagde op vlak van de goede ruimtelijke ordening en rekening houdende met de aanpalenden en de nabije omgeving niet aanvaardbaar is.

In de bestreden beslissing wordt deze motivering van de PSA en het college gewoon terzijde geschoven, niet in aanmerking genomen en niet weerlegd.

Zonder meer dient te worden vastgesteld dat **in de bestreden beslissing geen enkele afweging wordt gemaakt omtrent:**

- de impact van de creatie van een wachtgevel op het aanpalend perceel;
- de afwijking van de gabarieten zowel van de links als rechts gelegen bestaande bebouwing;
- de draagkracht van het perceel en de overbezetting;
- de totale wegname van het zonlicht van de aanpalende links;
- de impact van de parkeerconfiguratie op vlak van de verkeersveiligheid;

Het is geenszins aanvaardbaar dat de motivering van de PSA zomaar wordt genegeerd, temeer nu men in de bestreden beslissing op basis van dezelfde stukken tot een omgekeerde conclusie komt.

Er moet dus worden vastgesteld dat **de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet in de bestreden beslissing zijn opgenomen en ontmoet.**

Meer nog, er wordt in de beslissing op ongemotiveerde wijze t.a.v. meerdere essentiële punten afgeweken van het advies van de ambtenaar.

Om die reden is er **sprake van een schending van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, § 1 VCRO, samen gelezen met artikel 4.7.22 VCRO.**

...

1.2

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekster stelt dat de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna PSA) niet in de bestreden beslissing zijn opgenomen of ontmoet en dat er in deze beslissing op ongemotiveerde wijze t.a.v. meerdere essentiële punten afgeweken wordt van het advies van de ambtenaar.

De bestreden beslissing vermeldt uitdrukkelijk in de aanhef op de eerste bladzijde dat het verslag van de PSA andersluidend is en verzoeker heeft ook goed begrepen waarin de overwegingen van de deputatie verschillen van deze van de PSA, zodat hij zich niet kan beroepen op een formeel motiveringsgebrek.

Bij vergelijking van de bestreden beslissing en het verslag van de PSA blijkt duidelijk dat de deputatie is afgeweken van het verslag en waarom. Door enerzijds de specifieke perceelsformatie en het feit dat het om een hoekwoning gaat en anderzijds omdat door de vier parkeerplaatsen de parkeerdruk niet volledig op het openbaar domein wordt afgewenteld acht de deputatie de aanvraag wél aanvaardbaar.

...”

1.3

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

15.

Er moet worden vastgesteld dat de beslissing van de Deputatie wel degelijk werd genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Alleen al een vergelijking tussen de 2 teksten toont aan dat het verslag grotendeels werd overgenomen. Verzoekende partij stelt: “Meer zelfs dient te worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing, deel op grond van dezelfde overwegingen van het PSA-verslag, tot een tegenovergestelde beslissing wordt gekomen”. Verzoekende partij toont dus net aan dat de beslissing wel degelijk op het verslag van de PSA is gesteund en dat de Deputatie zich niet enkel beperkt heeft tot een loutere vermelding van het verslag van de PSA. Evenwel meende de Deputatie (wat haar goed recht is) de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet te volgen m.b.t. zijn visie op o.a. de specifieke perceelsconfiguratie, en de wachtgevel.

Uiteraard is het nog steeds zo dat het verslag van de PSA niet bindend is voor de Deputatie. De Deputatie heeft een appreciatiemarge. Zo stelt zij m.b.t. de specifieke perceelsconfiguratie en parking:

“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 ruimte parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk niet volledig op het openbaar domein afgewenteld.

Het betreft een voldoende kwalitatieve invulling met lift.(...)"

De Deputatie deelt aldus mee waarom zij een andere mening is toegedaan dan de PSA. Zij oordeelt dat er wel degelijk een voldoende kwalitatieve invulling is. Het feit dat de PSA niet wordt gevolgd is aldus te wijten aan de eigen appreciatie van de Deputatie.

16.

In arrest A/2011/0211 d.d. 20.12.2011 stelde uw Raad: (...)

Het is duidelijk dat verzoekende partij met kennis van zaken kon nagaan of de visie van de Deputatie al dan niet afweek van het verslag van de PSA en of zij tegen deze beslissing diende op te komen of niet.

Bovendien baseert de Deputatie zich ook op het feit dat zij bij beslissing d.d. 02.02.2012 de aanvraag had afgekeurd en expliciet had gesteld: "Een aangepast ontwerp dat rekening houdt met voormelde opmerkingen kan eerder voor vergunning in aanmerking komen". Aan voormelde opmerkingen werd tegemoet gekomen. Verzoekende partij heeft dus evenzeer voorkennis in dit dossier en wist waaraan zij zich kan verwachten.

I.t.t. wat verzoekende partij meent, werd wel degelijk ingegaan op de diverse punten van het verslag van de PSA. Zo wordt m.b.t. de wachtgevel gesteld dat het bezwaar niet kan worden bijgetreden gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en het gegeven dat het een hoekperceel betreft. Ook houdt de Deputatie rekening met de parkeerdruk enz. Uiteraard kan men de Deputatie niet verplichten om op elk punt van een bezwaar te antwoorden.

Het volstaat dat de verzoekende partij weet waarom een bepaalde beslissing werd genomen, wat in casu het geval is.

..."

2.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de formele motiveringsplicht, van artikel 4.7.23, § 1 VCRO en van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO

2.1

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

De bestreden beslissing geeft géén enkele omschrijving van de aangevraagde bebouwing gesitueerd in de nevengelegen bebouwing bouwkundig rechts en links.

Bij de beschrijving van de 'goede ruimtelijke ordening' (pp. 5-6 van de bestreden beslissing) wordt met betrekking tot het bezwaar van verzoeker omtrent de ontoelaatbare druk op zijn perceel volstaan met het oordeel

"dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang worden gebracht en dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving niet wordt geschaad."

Uit niets blijkt dat een concrete analyse - geïnformeerd door afdoende feitelijke informatie - is doorgevoerd, waarbij vertrokken wordt vanuit een zorgvuldige weergave van de plaatselijke ordening.

De geciteerde motivering is niet meer dan een gemeenplaats die in elk dossier kan worden toegepast.

Nochtans weze het herhaald dat de PSA tot een geheel andersluidend oordeel is gekomen omtrent de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving. Hieromtrent wordt in de rechtsleer gesteld:

"Wanneer de verzoekende partij opwerpt dat de voorliggende aanvraag de ruimtelijke ontwikkeling van het naastgelegen perceel dat hem in eigendom toebehoort hypothekeert, en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot hetzelfde oordeel komt, vergt de op de vergunningverlenende overheid rustende motiveringsplicht dat zij in deze omstandigheid nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven aangeeft omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen (Rvvb 24 oktober 2012, nr. A/2012/436)."

(A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen - Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2013, 146)

In casu dient aldus zonder meer worden besloten dat de bestreden beslissing aangetast is door een schending van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, § 1 VCRO samen gelezen met artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, VCRO.

...

2.2

De verwerende partij repliceert:

" ...

Verzoeker stelt dat er in de bestreden beslissing geen toetsing is gebeurd van de onmiddellijke omgeving in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De deputatie heeft de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (stuk 9, p. 5-6): (...)

Hieruit blijkt dat de deputatie wel degelijk rekening gehouden heeft met de aanpalende percelen, en zelfs uitdrukkelijk het bezwaar heeft ontmoet dat werd ingediend door de eigenaar van de links aanpalende woning - huidige verzoeker. De deputatie heeft rekening gehouden met de specifieke perceelsformatie en het gegeven dat het om een hoekperceel gaat om het bezwaar niet bij te treden. De toetsing aan de onmiddellijke omgeving en de besluitvorming die de deputatie daaruit afleidt is geenszins kennelijk onredelijk.

Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.

..."

2.3

De tussenkomende partij stelt:

" ...

Vooreerst blijkt uit de beslissing van de Deputatie onder punt 1.5 “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” dat wel degelijk rekening werd gehouden met de omgeving waarin het aangevraagde zou worden gebouwd. Onder de goede ruimtelijke ordening stelt de Deputatie o.a.:

*“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.**”*

Voorts stelt de Deputatie:

“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 de bezwaarindiener nooit tegen de wachtgevel kunnen aangebouwd worden aan de zijde van de bezwaarhebbende gelet op de beperkte bouwdiepte van het perceel.

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

Bovendien ontgaat het verzoekende partij in tussenkomst waarom een arrest m.b.t. een serrecomplex in een open landschap wordt aangehaald. Dit is zeker en vast geen gelijkaardige casuïstiek.

De Deputatie heeft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wel degelijk correct uitgevoerd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij onder meer aan dat het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet dan wel op niet afdoende wijze wordt ontmoet, en wordt concreet aangegeven op welke punten. In een tweede middel poneert de verzoekende partij in wezen dat haar bezwaar omtrent de ontoelaatbare druk op haar perceel in de bestreden beslissing niet afdoende werd weerlegd in het licht van het andersluidend oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Op grond van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO dient verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gewezen op het “andersluidend” verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 januari 2014, waarvan de verzoekende partij duidelijk de inhoud kent.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag, in tegenstelling tot de bestreden beslissing, op grond van zeer concrete en

precieze overwegingen tot de onverenigbaarheid met de “goede ruimtelijke ordening” van het aangevraagde om redenen dat het belang van de aanpalende percelen in het gedrang wordt gebracht, de omgeving wordt geschaad en het project resulteert in een overbezetting van het perceel.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met 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 hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, kan hij enkel aan de hand van de concrete gegevens van de zaak nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de vervangende nieuwbouw (meergezinswoning) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

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.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat het bezwaar van de verzoekende partij louter wordt afgewezen met de overweging dat het gevraagde “aanvaardbaar” is gelet op de specifieke perceelsconfiguratie van het hoekperceel. Een dergelijk motief kan geenszins afdoende genoemd worden. Het betreft immers een nietszeggende stijlclausule aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar enerzijds, zoals hierboven reeds aangegeven, inzake de perceelsconfiguratie tot eenzelfde vaststelling kwam, en anderzijds dit bezwaar uitdrukkelijk heeft “bijgetreden” aan de hand van concrete en precieze bevindingen inzake bouwdiepte, omvang en mogelijke afwerking van de wachtgevel.

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.

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”.

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 de bestreden besluit evenmin op enige wijze ontmoet. Onverminderd de vraag of de voorliggende aanvraag tegemoet komt aan de weigeringsbeslissing van 2 februari 2012, een vergunningsbeslissing waarover de Raad thans niet beschikt, en zonder uitspraak te doen ingevolge artikel 4.2.22, §1 VCRO over een eventuele strijdigheid met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten, werd in de bestreden beslissing de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende onderzocht, terwijl de andersluidende standpunten de verwerende partij noopten de vergunningsbeslissing des te concreter en preciezer te motiveren.

6.

Het eerste en tweede middel lijken op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A. van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate 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 Hans VAN DEN BRANDE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 20 februari 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel gelegen te Erebodegem, Alfons Van de Maelestraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0348F.
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 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER