

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0119 van 4 oktober 2016
in de zaak 1213/0411/SA/3/0386

In zake:

1. de heer **Roland POORT**
2. mevrouw **Christina VAN HELVOORT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frederick BRULOOT
kantoor houdende te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 5 bus 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 februari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 4 september 2012 verworpen. De deputatie heeft aan de heer Berend WEGMAN, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Assenede, Kasteelstraat 30, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 508L2, 508M2 en 508X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 29 september 2015 met nummer RvVb/S/1516/0044 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen. Vermeld arrest werd aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 19 november 2015.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 21 december 2015 een verzoek tot voortzetting ingediend.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederick BRULOOT die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende 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. FEITEN

1.

Op 2 augustus 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een stedenbouwkundige vergunning aan de huidige aanvrager voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning. De verzoekende partijen tekenen daartegen administratief beroep aan. Op 8 december 2011 willigt de verwerende partij dit beroep in en weigert de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

2.

Op 5 juni 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning//bouwen van een meergezinswoning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 juni 2012 tot en met 12 juli 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van Assenede brengt op 16 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assende verleent op 4 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“
... ”

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften

Volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 14.09.1977 goedgekeurde gewestplan Gentse en Kanaalzone, is het goed gelegen in woongebied.

Het terrein maakt noch deel uit van een BPA, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Het terrein is gelezen langs een gemeenteweg.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Dit dossier werd reeds eerder ingediend maar toen in beroep geweigerd door de Deputatie om reden dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening zou schaden en zou leiden tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt.

Het huidige ontwerp omvat nog steeds de sloop van de bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning met 3 woonentiteiten, maar met een volledig gewijzigde vormgeving.

Het volumineuze blok van de vorige aanvraag wordt nu vervangen door een soberder ontwerp dat meer in harmonie is met de bestaande bebouwing in de Kasteelstraat.

Aan de voorzijde worden 2 volwaardige bouwlagen voorzien met bijkomende verdieping onder zadeldak. Aan de achterzijde wordt de derde bouwlaag opengewerkt.

Kroonlijst en nok sluiten aan de voorgevel volledig aan bij de aanpalende woning rechts.

De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 2000. m en 5,00 m terras. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 12,00 m, balkon inbegrepen. Het balkon wordt naar de burgen toe afgewerkt met een ondoorzichtig scherm van 1,80 m zodat de privacy van de aanpalers gerespecteerd blijft.

De voorziene bouwdieptes zijn, gezien de ligging in zuiver woongebied en rekening houdend met het smalle karakter van het perceel aanvaardbaar. Wat de parkeerruimte betreft wordt er afgezien van de bouw van carports en wordt enkel voorzien in 3 openautostaanplaatsen in de tuinzone.

Binnen de wettelijke reglementering is er niet bepaald dat er meerdere parkeergelegenheden moeten zijn per private woongelegenheden. Hier wordt voorzien in 1 parkeerplaats per woonentiteit, wat in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsopties.

Deze parkeergelegenheden zijn bereikbaar via een onderdoorrit aan de linkse zijde.

Er wordt een regenwaterput geplaatst van 7.500 liter en een septiek van 3.000 liter – advies gemeentelijke technische dienst: de aanvraag is gelegen in een centraal gebied. RWA en DWA zijn strikt te scheiden op perceelsniveau. Het privaat rioleringsstelsel moet verplicht gekeurd worden voordat er kan aangesloten worden op het rioleringsstelsel. De aansluiting op het rioleringsstelsel wordt aangevraagd bij het gemeentebestuur en uitgevoerd door de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening. De bouwheer voorziet zelf de gepaste aansluithoogte tov de riolering. Als het DWA en RWA niet gravitair kunnen lozen in de riolering voorziet de bouwheer in een pompsysteem om het water te verpompen naar het rioleringsstelsel. De bouwheer staat in voor de droogligging van alle ondergrondse constructies via een autonome en redundante pompinstallatie. In dergelijke gevallen voorziet de bouwheer een terugslagklep in zijn afvoerleidingen indien er gebruik gemaakt wordt van pompputten. Voor de ligging en mogelijke aansluiting op nutsvoorziening moet de bouwheer zich richten tot de betreffende nutsmaatschappijen.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **de werken dienen strikt te worden beperkt tot deze vermeld op het ingediende bouwplan.**
- **het advies van de brandweer en van de gemeentelijke technische dienst dient strikt gerespecteerd.**
- ...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

1 Feitelijke en juridische gronden

...

1.1 Planologische voorschriften

- *De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een woongebied.*
- ...
- *De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen centraal binnen de kern van Assenede, langs de Kasteelstraat, een historische centrumstraat met een in hoofdzaak residentiële bestemming die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum van de gemeente. Het straatbeeld wordt aldaar bepaald door een vrij homogene bebouwing met rijhuizen van meestal twee bouwlagen onder zadeldak of pseudomansardedak, vnl. daterend uit eind 19° en begin 20° eeuw. Recent werden enkele panden gesloopt en vervangen door nieuwe- en hoogbouw onder de vorm van meergezinswoningen.

Het eigendom is gelegen langs de westzijde van de Kasteelstraat, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg en heeft betrekking op de kadastrale percelen nr. 508l, 508m en 508x2, samen ongeveer 500 m² groot en samengesteld van vorm. Het eigendom paalt over een breedte van 12,84 m aan de voorliggende weg, is maximaal 51 m diep en versmalt naar de achterzijde tot een breedte van 5,8 m.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigendom bebouwd is met een residentiële woning gekoppeld aan de woning op het rechts aanpalende perceel. Op het links aanpalende perceel bevindt zich eveneens een residentiële woning, opgericht tot tegen de grens met onderhavig perceel. Al deze bebouwing is opgetrokken binnen een straatgabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak of mansardedak en éénlaagse achterbouwen. Recent werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de rechts aanpalende woning. Hierbij wordt deze woning langs de achterzijde uitgebreid tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking en met een bouwdiepte van 10,3m.

Voorliggend voorstel voorziet in de oprichting van een 3 woonlagen tellend gebouw met 3 woongelegenheden.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande bebouwing op het eigendom gesloopt en wordt een nieuw invulproject voorzien over de volledige perceelsbreedte en bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en 1 bouwlaag onder zadeldak langs de straatzijde en langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking. De kroonlijst- en nokhoogte sluiten aan op het straatgabariet van de rechts aanpalende woning. Op het gelijkvloers is de bouwdiepte vastgelegd op maximaal 20 m, op de verdieping wordt bouwdiepte beperkt tot 10,3 m, zijnde de bouwdiepte van de rechts aanpalende kavel. Het dakterras wordt afgescheiden van de rechts aanpalende kavel door een ondoorzichtig zichtscherf met een hoogte van 1,8 m.

De gevelvlakken van het gebouwen worden afgewerkt met een deels bruine deels gele gevelsteen. De overige afwerkingsmaterialen (dakbedekking en schrijnwerk) zijn nog niet gekend.

Langs de linkerzijde wordt op het gelijkvloers een onderdoorrit voorzien, in de achterliggend tuinzone worden 2 autostaanplaatsen voorzien. De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel dat carports worden opgericht. Binnen het gebouw worden 3 appartementen ingericht waarvan twee 2-slaapkamer appartement en één 3-slaapkamerappartementen.

1.6 Historiek

Een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede vergund in zitting van 2 augustus 2011.

Het door derden tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 8 december 2011 ingewilligd.

In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder wordt opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de tuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels enkel versterken.

Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m² naar 391 m² en laat volgens de beschrijvende nota de carports in de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.

...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem en om hieraan tegemoet te komen worden voldoende compenserende maatregelen voorzien zoals het plaatsen van regenwaterput van 7500 l. De voorgestelde werken zijn dus niet van die aard dat ze het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het

integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

Door de plaatsing van een regenwaterput van 7500 l en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.2 Juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de kern van de landelijke gemeente Assenede, de voorzieningen binnen de kern en bestaande dense bebouwing langs de Kasteelstraat kan de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats in overweging genomen worden.

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

Verdichting kan enkel aanvaard worden indien het nieuwe gebouw streeft naar een harmonieuze en zachte overgang tussen nieuwe en bestaande bebouwing.

Belangrijk hierbij is dat de Kasteelstraat een historische centrumstraat is, getuige hiervan de vele waardevolle gebouwen die worden vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum. Deze waardevolle woningen, vnl. daterend van eind 19^e en begin 20^e eeuw, hebben tot op heden het vrij homogene straatbeeld bepaald, bestaande uit rijhuizen met 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Ook de recente nieuwbouwprojecten rond het voormalige station hebben dit profiel langs de straatzijde grotendeels behouden.

Voorliggende project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden en 3 achterliggende parkeerplaatsen. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een volumineus bouwblok binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20 m en op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m, inclusief dakterrassen.

Het project is een aanpassing van een vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waartegen een derden beroep door deputatie werd ingewilligd in zitting van 8 december 2011.

In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder werd opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels enkel versterken.

Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m² naar 391 m² en laat volgens de beschrijvende nota de carports uit de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.

De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel at carports worden opgericht.

De voorgestelde afwerking van de wachtgevel langs de linkerzijde betekent een afwerking van de bestaande gesloten straatwand, wat de goede plaatselijke aanleg ten goede komt. Ook de voorgestelde bouwdieptes zijn aanvaardbaar, algemeen gangbaar binnen de kern van een landelijke gemeente en wijken slechts beperkt af van de bouwdieptes in de directe omgeving. De bezwaarindiener gaat er verkeerdelijk van uit dat de bouwdiepte over de volledige perceelsbreedte 12 m bedraagt waardoor op het rechts aanpalende perceel er een verminderde lichtinval zal zijn.

Nazicht van de plannen leert dat langs de rechterzijde de bestaande bouwdiepte van 10,3 m op het rechtse perceel wordt aangehouden, enkel wordt door de creatie van dakterrassen de bouwdiepte opgetrokken tot 12 m. Het gaat dus niet over een massieve muur die lichtinval ontnemt maar enkel om 2 zichtschermen met een hoogte van 1,8 m die er enerzijds voor zorgen dat er geen inkijk ontstaat maar anderzijds de lichtinval in beperkte mate beïnvloeden. De hinder naar het rechts aanpalende perceel blijft binnen het aanvaardbare.

Het aangepast straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, komt in voldoende mate tegemoet aan de opmerkingen geformuleerd in het besluit van 8 december 2011 en harmoniseert met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.

Evenwel dient opgemerkt dat de aanvraag niet tegemoet komt aan de overige opmerkingen van 8 december 2011 inzake parkeervoorzieningen.

In eerste instantie wordt opgemerkt dat de plannen niet éénduidig zijn omtrent de keuze carports of autostaanplaatsen achter de meergezinswoning.

Evenwel zijn beide keuze gelijklopend en kunnen niet als een ruimtelijk kwalitatieve oplossing beschouwd worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

De aanvrager typeert de achtertuinen als a-typisch, dit gaat evenwel voorbij aan het feit dat het eigendom zowel links als rechts paalt aan een louter residentiële tuinzone.

Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels of tuinen enkel versterken. Het hieromtrent ingediende bezwaarschrift wordt bijgevolg bijgetreden.

Tevens wordt het bezwaarschrift bijgetreden wat betreft het aantal parkeervoorzieningen. Het voorgestelde ontwerp voorziet voor één 3-slaapkamerappartement en twee 2-slaapkamerappartementen slechts 3 parkeervoorzieningen, zodat niet kan gesteld worden dat de aanvrager op eigen terrein over een voldoende aantal parkeerplaatsen kan beschikken, ook de smalle perceelsconfiguratie biedt hiervoor geen alternatief.

Daarenboven zal gelet op de beperkte perceelsbreedte bij het inrichten van deze parkeervoorzieningen geen ruimte meer over zijn om deze in te groenen of bufferen, als er al ruimte genoeg zal zijn voor de circulatie, wat weinig waarschijnlijk is.

Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een bebouwingstoestand die het ruimtelijk functioneren van de omgeving overstijgt

...

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“... ”

1 Feitelijke en juridische gronden

...

1.1 Planologische voorschriften

- De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een woongebied.*

...

- De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen centraal binnen de kern van Assenede, langs de Kasteelstraat, een historische centrumstraat met een in hoofdzaak residentiële bestemming die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum van de gemeente. Het straatbeeld wordt aldaar bepaald door een vrij homogene bebouwing met rijhuizen van meestal twee bouwlagen onder zadeldak of pseudomansardedak, vnl. daterend uit eind 19° en begin 20° eeuw. Recent werden enkele panden gesloopt en vervangen door nieuwe- en hoogbouw onder de vorm van meergezinswoningen.

Het eigendom is gelegen langs de westzijde van de Kasteelstraat, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg en heeft betrekking op de kadastrale percelen nr. 508l, 508m en 508x2, samen ongeveer 500 m² groot en samengesteld van vorm. Het eigendom paalt over een breedte van 12,84 m aan de voorliggende weg, is maximaal 51 m diep en versmalt naar de achterzijde tot een breedte van 5,8 m.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigendom bebouwd is met een residentiële woning gekoppeld aan de woning op het rechts aanpalende perceel. Op het links aanpalende perceel bevindt zich eveneens een residentiële woning, opgericht tot tegen de grens met onderhavig perceel. Al deze bebouwing is opgetrokken binnen een straatgabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak of mansardedak en éénlaagse achterbouwen. Recent werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de rechts aanpalende woning. Hierbij wordt deze woning langs de achterzijde uitgebreid tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking en met een bouwdiepte van 10,3m.

Voorliggend voorstel voorziet in de oprichting van een 3 woonlagen tellend gebouw met 3 woonegelegenheden.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande bebouwing op het eigendom gesloopt en wordt een nieuw invulproject voorzien over de volledige perceelsbreedte en bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en 1 bouwlaag onder zadeldak langs de straatzijde en langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking. De kroonlijst- en nokhoogte sluiten aan op het straatgabariet van de rechts aanpalende woning. Op het gelijkvloers is de bouwdiepte vastgelegd op maximaal 20 m, op de verdieping wordt bouwdiepte beperkt tot 10,3 m, zijnde de bouwdiepte van de rechts aanpalende kavel. Het dakterras wordt afgescheiden van de rechts aanpalende kavel door een ondoorzichtig zichtschermet met een hoogte van 1,8 m.

De gevelvlakken van het gebouwen worden afgewerkt met een deels bruine deels gele gevelsteen. De overige afwerkingsmaterialen (dakbedekking en schrijnwerk) zijn nog niet gekend.

Langs de linkerzijde wordt op het gelijkvloers een onderdoorrit voorzien, in de achterliggend tuinzone worden 2 autostaanplaatsen voorzien. De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel dat carports worden opgericht.

Binnen het gebouw worden 3 appartementen ingericht waarvan twee 2-slaapkamer appartement en één 3-slaapkamerappartementen.

1.6 Historiek

Een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede vergund in zitting van 2 augustus 2011.

Het door derden tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 8 december 2011 ingewilligd.

In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder wordt opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de tuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones

die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels enkel versterken.

Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m² naar 391 m² en laat volgens de beschrijvende nota de carports in de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.

...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem en om hieraan tegemoet te komen worden voldoende compenserende maatregelen voorzien zoals het plaatsen van regenwaterput van 7500 l. De voorgestelde werken zijn dus niet van die aard dat ze het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

Door de plaatsing van een regenwaterput van 7500 l en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.2 Juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de kern van de landelijke gemeente Assenede, de voorzieningen binnen de kern en bestaande dense bebouwing langs de Kasteelstraat kan de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats in overweging genomen worden.

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

Verdichting kan enkel aanvaard worden indien het nieuwe gebouw streeft naar een harmonieuze en zachte overgang tussen nieuwe en bestaande bebouwing.

Belangrijk hierbij is dat de Kasteelstraat een historische centrumstraat is, getuige hiervan de vele waardevolle gebouwen die worden vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum. Deze waardevolle woningen, vnl. daterend van eind 19° en begin 20° eeuw, hebben tot op heden het vrij homogene straatbeeld bepaald, bestaande uit rijhuizen met 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Ook de recente nieuwbouwprojecten rond het voormalige station hebben dit profiel langs de straatzijde grotendeels behouden.

Voorliggende project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden en 3 achterliggende parkeerplaatsen. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een volumineus bouwblok binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20 m en op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m, inclusief dakterrassen.

Het project is een aanpassing van een vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waartegen een derden beroep door deputatie werd ingewilligd in zitting van 8 december 2011.

In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder werd opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m² naar 391 m² en laat volgens de beschrijvende nota de carports uit de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.

De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel at carports worden opgericht. Hierin kan door middel van een voorwaarde duidelijkheid gecreëerd worden.

Het voorzien van 3 staanplaatsen volstaat voor een dergelijke project, dat even evenveel wooneenheden voorziet. Een dergelijk laag aantal parkeerplaatsen in de tuinzone zal het

ruimtelijk functioneren van de aanpalende tuinzones niet onaanvaardbaar aantasten, 3 parkeerplaatsen resulteren immers niet in een dynamiek die onverenigbaar is met dergelijke zone, ook bij eengezinswoningen worden immers vaak garages voor 2 wagens ingeplant in de tuinzone

De voorgestelde afwerking van de wachtgevel langs de linkerzijde betekent een afwerking van de bestaande gesloten straatwand, wat de goede plaatselijke aanleg ten goede komt. Ook de voorgestelde bouwdieptes zijn aanvaardbaar, algemeen gangbaar binnen de kern van een landelijke gemeente en wijken slechts beperkt af van de bouwdieptes in de directe omgeving. De bezwaarindiener gaat er verkeerdelijk van uit dat de bouwdiepte over de volledige perceelsbreedte 12 m bedraagt waardoor op het rechts aanpalende perceel er een verminderde lichtinval zal zijn.

Nazicht van de plannen leert dat langs de rechterzijde de bestaande bouwdiepte van 10,3 m op het rechtse perceel wordt aangehouden, enkel wordt door de creatie van dakterrassen de bouwdiepte opgetrokken tot 12 m. Het gaat dus niet over een massieve muur die lichtinval ontnemt maar enkel om 2 zichtschermen met een hoogte van 1,8 m die er enerzijds voor zorgen dat er geen inkijk ontstaat maar anderzijds de lichtinval in beperkte mate beïnvloeden. De hinder naar het rechts aanpalende perceel blijft binnen het aanvaardbare.

Het aangepast straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, komt in voldoende mate tegemoet aan de opmerkingen geformuleerd in het besluit van 8 december 2011 en harmoniseert met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.

Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening niet en leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

2.4 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat geen carports worden uitgevoerd maar dat op die plek 3 staanplaatsen worden voorzien.
..."*

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 VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE, TWEEDE EN DERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van

bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen lichten dit als volgt toe:

“ ...

Artikel 4.7.23. §1 VCRO stipuleert:

...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt aldus uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In casu kan uit de bestreden beslissing niet afgeleid worden of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en waarom zij hiervan afwijkt.

Dit is een ambtshalve middel dat, in ieder geval, door Uw Raad dient te worden opgeworpen en onderzocht.

Uw Raad heeft dit reeds gedaan bij arrest nr. S/2011/0019 van 28 maart 2011, waarbij werd overwogen :

...

Dit is precies hetgeen in casu gebeurd is: afgezien van de verwijzing op pagina 1 van het bestreden besluit “Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 december 2012” wordt er verder met geen woord meer gerept over dit verslag.

De deputatie motiveert overigens helemaal niet waarom zij afwijkt van het verslag van de PSA.

Nochtans vereist de plicht tot afdoende formele motivering in ieder geval dat in de beslissing wordt uitgedrukt welke de redenen zijn waarom een bepaald advies niet werd gevolgd. Zulks geldt des te meer indien de uiteindelijke beslissing – zoals de bestreden beslissing – diametraal ingaat tegen zowel de motieven als de conclusies van het verslag. Hierbij mag de motivering overigens geenszins beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet aan de hand van concrete motieven worden verduidelijkt waarom het bestuur meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen (...).

Indien een overheid afwijkt van een advies, moet zij dit zorgvuldig motiveren, aangezien de overheid in dit geval een niet voor de hand liggende beslissing neemt.

Rechtsleer wijst erop dat de overheid weliswaar de bevoegdheid heeft om af te wijken van een niet-bindend advies, maar dat in dat geval de motiveringsplicht strenger zal zijn (...).

Cfr. ook S. DENYS, Advisering in het bestuursrecht door publiekrechtelijke organen, Brugge, die Keure, 2008, 127-128, nr. 177 :

...

Cfr. R.v.St. 9 oktober 2008, nr. 186.974, De Rouck:

...

Ook R.v.St. 25 juni 2010, nr. 205.807, Bruyneel e.a. :

...

Tevens R.v.St. 22 maart 2011, nr. 212.189, Vandemoortele e.a. :

...

Het spreekt voor zich dat deze motiveringsvereiste evengoed, in concreto, geldt voor de deputatie bij het nemen van de bestreden beslissing.

Het bestreden besluit schendt zodoende artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...”

1.2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.

Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.

Tot slot dient gesteld te worden dat de woorden "op grond van" uit het VCRO niet gelijk gesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.

Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.

Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.

In de bestreden beslissing is onder punt 1 "Feitelijke en juridische gronden" (stuk 13, p. 1) duidelijk gesteld dat er gelet is op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 december 2012. Verder blijkt uit de bestreden beslissing dat de feitelijke overwegingen volledig overeenstemmen met het verslag van de PSA. Qua juridische overwegingen zijn alle argumenten van de PSA overgenomen, met uitzondering van het standpunt omtrent de 3 staanplaatsen. De deputatie heeft ten aanzien van deze parkeerplaatsen in de tuinzone duidelijk gemotiveerd dat, gelet op het beperkt aantal parkeerplaatsen en de vaak voorkomende inplanting van garages voor twee wagens in de tuinzone bij eengezinswoningen, deze parkeerplaatsen niet in een dynamiek zullen resulteren die onverenigbaar is met dergelijke zone.

De deputatie heeft dus gemotiveerd waarom ze de aangevraagde staanplaatsen verenigbaar acht met de plaatselijke ordening en waarom ze dus afwijkt van het standpunt van de PSA.

...

1.3

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

" ...

Het spreekt voor zich dat deze motiveringsvereiste evengoed, in concreto, geldt voor de deputatie bij het nemen van de bestreden beslissing. Het loutere feit dat verwerende partij een andersluidend standpunt inneemt dan de PSA is evident niet voldoende om te stellen dat daarmee zou voldaan zijn aan de motiveringsplicht. Verwerende partij bekijkt de zaken te simplistisch. Verzoekende partijen kaarten nu net aan dat verwerende partij zonder de minste motivering afwijkt van het advies van de PSA, terwijl verwerende partij zulks al te doorzichtig poogt te weerspreken door te stellen dat het andersluidend standpunt op zichzelf genomen reeds de motivering zou uitmaken.

..."

2.1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen lichten dit als volgt toe:

“ ...

De beslissing van de Deputatie (...) houdt plots een ommekeer in houding in t.a.v. een eigen voorgaande beslissing m.b.t. een vergunningsaanvraag voor hetzelfde pand (...) terwijl de aanvraag geen substantiële wijzigingen kent.

Verwerende partij motiveert daarbij als volgt :

...

Uit bovenstaande motivering blijkt onmiddellijk dat er zich een discrepantie tussen beide beslissingen van de deputatie bevindt. Immers, in haar eerste beslissing stelt de deputatie dat “er een te grote dynamiek in de achtertuinzone” wordt gecreëerd wegens het voorzien van drie carports aldaar, terwijl in de laatste bestreden beslissing door het bestaan van hetzelfde aantal stelplaatsen (maar dan geen carports) deze dynamiek niet langer voorhanden zou zijn. Dit kan niet kloppen: het aantal parkeervoorzieningen werd niet verminderd zodat allerminst de gehekelde dynamiek kan opgelost zijn met de nieuwe aanvraag.

Dit is precies hetgeen de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar in zijn verslag aangehaald heeft:

...

Daarnaast vertoont de bestreden beslissing nog twee bijkomende discrepanties in vergelijking met de beslissing van verwerende partij dd. 8 december 2011:

- *De drie volwaardige bouwlagen (die thans wederom behouden bleven); enkel naar vooraanzicht toe werd de derde bouwlaag vanaf het midden opgestart;*
- *De onvoldoende mogelijkheid om eigen parkeervoorzieningen aan te bieden op eigen terrein voor 3 appartementen met minstens twee slaapkamers, gelet op de smalle perceelsconfiguratie, met onmogelijkheid tot het plaatsen van een groenbuffer (ook hieraan heeft huidige aanvraag geen oplossing geboden).*

Evenwel heeft verwerende partij door middel van de bestreden beslissing bovenstaande feitelijkheden thans wel goedgekeurd.

Waar voorheen de drie volwaardige bouwlagen een “onaanvaardbare stijlbreuk met de aanwezige waardevolle historische bebouwing” betekenden, worden deze thans aangenomen onder motivering dat “het aangepaste straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, komt in voldoende mate tegemoet aan de opmerkingen geformuleerd in het besluit van 8 december 2011 en harmonieert met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.” In welke zin er voldoende tegemoet gekomen wordt aan de eerdere beslissing, wordt echter allerminst aangegeven. Nogmaals, de drie bouwlagen zijn nog steeds aanwezig.

Tenslotte valt de goedkeuring van het aantal parkeervoorzieningen in de tuin in verhouding tot het aantal woongelegenheden moeilijk te begrijpen. De bestreden beslissing stelt hierover:

...

Evenwel handelt het hier over drie gezinswoningen (appartementen) die zouden geconstrueerd worden. In de redenering van verwerende partij m.b.t. 2 wagens in de tuinzone bij eengezinswoningen zouden er aldus 6 staanplaatsen moeten voorzien worden.

Ook de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar zag hierin een probleempunt in zijn verslag:

...

Verwerende partij heeft aldus de bovenstaande beginselen geschonden.

... ”

2.2

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In de vorige aanvraag werd de oprichting van drie carports beoogd, waarvan de deputatie stelde dat dit een te grote dynamiek zou creëren in de achtertuinzone. Bij de thans ingediende aanvraag werd de aanleg van hetzelfde aantal staanplaatsen voorzien. In de bestreden beslissing heeft de deputatie geoordeeld dat deze plaatsen niet resulteren in een dynamiek die onverenigbaar zou zijn met deze tuinzone.

Anders dan verzoekers voorhouden, hebben carports, zijnde overdekte constructies met een zekere hoogte, wel degelijk een andere dynamiek dan verharding in waterdoorlatende klinkers, die dienen als autostaanplaatsen. Een overdekte constructie is iets volledig anders dan een niet-overdekte constructie.

In het licht van de relatief smalle perceelsconfiguratie van de omgevende tuinzones heeft de deputatie bij de vorige aanvraag, waarbij carports werden beoogd, gesteld dat deze overdekte constructies een te grote dynamiek creëren in de kwestieuze achtertuinzone.

Bij de huidige aanvraag worden 3 parkeerplaatsen, zijnde verharding waarop geparkeerd kan worden, beoogd. Bij eengezinswoningen worden vaak garages voor 2 wagens in de tuinzone ingeplant. Dit heeft de deputatie aangehaald om aan te tonen dat parkeerbewegingen niet vreemd zijn voor een tuinzone. Rekening houdend met deze omgeving, waar overdekte constructies een te grote dynamiek teweegbrengen, heeft de deputatie terecht kunnen concluderen dat de aangevraagde parkeerplaatsen niet onaanvaardbaar zijn voor het ruimtelijk functioneren van de aanpalende tuinzones.

Volgens verzoekers zijn er nog twee discrepanties in vergelijking met beslissing van de deputatie van 8 december 2011.

Wat de bouwlagen betreft, wordt thans een gebouw bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en 1 bouwlaag onder zadeldak langs de straatzijde en langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking, terwijl in de vorige aanvraag 3 volwaardige bouwlagen onder een samengesteld zadeldak werd voorzien. Uit de beschrijving van de onmiddellijke omgeving blijkt echter dat het straatbeeld bepaald wordt door een vrij homogene bebouwing met rijhuizen van meestal twee bouwlagen onder zadel- of pseudomansardedak.

De voorliggende aanvraag verschilt op een essentieel punt van de vorige aanvraag. Langs de straatzijde worden thans 2 bouwlagen voorzien onder zadeldak, wat aansluit bij het homogene straatbeeld. Het straatgabariet met 3 bouwlagen onder zadeldak in de vorige aanvraag was te afwijkend van de gangbare maatvoering in het straatbeeld. De doorgevoerde aanpassing in de huidige aanvraag komt derhalve tegemoet aan de opmerkingen ten aanzien van de vorige aanvraag en past hierdoor in het homogene straatbeeld van de Kasteelstraat. De beoordeling in de bestreden beslissing is dan ook niet onredelijk.

Betreffende het aantal parkeerplaatsen heeft de deputatie geoordeeld dat 3 staanplaatsen volstaat voor een gebouw met drie woongelegenheden, waardoor er 1 staanplaats is per woongelegheden. Dit is een afdoende redelijke motivering.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien de opmerking omtrent garages voor 2 wagens diende om aan te tonen dat het voorzien van parkeergelegenheid niet vreemd is aan een tuinzone en de dynamiek ervan niet in se onverenigbaar is met dergelijke zone. Deze redenering toont niet aan dat er steeds voor elke woongelegheden 2 parkeerplaatsen moeten worden voorzien, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren.

Uit niets blijkt dat de deputatie bij het nemen van haar beslissing kennelijk onredelijk te werk is gegaan en de aanvraag onzorgvuldig heeft onderzocht.

...

2.3

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen na een herhaling van het tweede middel nog:

“ ...

Te vergeefs poogt verwerende partij op een weinig overtuigende wijze de bovenstaande objectieve vaststellingen te betwisten.

...”

3.1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de goede ruimtelijke ordening, de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen lichten dit als volgt toe:

“ ...

In de aanvraag is de vergunningsaanvrager bijzonder vaag en karig gebleven met cijfergegevens en aanduiding materialen, e.d.m.

Welnu, uit de aanvraag blijkt dat thans 3 autostelplaatsen (of carports) voorzien worden in de achtertuin van het smalle perceel, doch dat dergelijke realisatie moeilijk aan de realiteit kan beantwoorden. Het terrein waarop de aanvraag slaat, is dermate eng dat enig manoeuvre van voertuigen an sich onmogelijk is. De aanvraag blijft waarschijnlijk precies daarom vaag omtrent de diepte en breedte van de stelplaatsen, waarvan geen cijfermateriaal terug te vinden valt.

Welnu, een vergunning is onwettig wanneer zij steunt op onjuiste of onvolledige gegevens of op een onjuiste voorstelling van de feitelijke elementen van de zaak (...). De rechtspraak van de Raad van State concludeert immers telkens tot de onwettigheid van de vergunning in bovenstaande gevallen: cfr. o.a. R.v.St. nr. 65.636, 25 maart 1997, Amén. 1997, 297; R.v.St. De Temmerman, nr. 73.913, 27 mei 1998; R.v.St. De Page en Morant nr. 75.641, 2 september 1998; R.v.St. Nuytens en Vanneste nr. 77.205, 25 november 1998.

Dit is logisch vermits alsdan geen ‘werkelijk voorwerp’ van de aanvraag kan worden goedgekeurd.

De juistheid van het situatie- en plaatsingsplan wordt als essentieel aangemerkt (...). Het ontbreken van de hoogtelijnen en de terreinprofielen kan tot onwettigheid van de vergunning leiden indien de overheid in haar beoordeling van de plaatselijke aanleg werd misleid (...).

De reden van afwezigheid van tal van concrete afmetingen in de vergunningsaanvraag is zonneklaar: het werkt het maskeren van de materiële onmogelijkheid van de aanvraag in de hand.

Immers, de breedte van de achterste perceelsgrens bedraagt 5,70 meter (...). De lengte van een gemiddelde auto bedraagt 4,20 meter met een breedte van 1,95 meter (bijv. Volkswagen Golf). Met een wagen met een breedte van 1,95 meter kan men aldus onmogelijk langs een stelplaats (met auto) van 4,20 meter lang voorbijrijden. (De stelplaatsen worden immers zijdelings ingeplant zodat de lengte van de staanplaats evenwijdig ligt met de breedte van het perceel).

De materiële onmogelijkheid om drie dergelijke stelplaatsen in te planten in het tuingedeelte staat hiermee onherroepelijk vast, laat staan dat enige wagen nog een extra manoeuvre zou kunnen uitvoeren bij het in- en uitrijden. Zelfs de allerkleinste auto zou moeilijk kunnen stationeren. Daartoe is geenszins ruimte.

Derwijze blijft de aanvrager in gebreke aan te tonen hoe hij de verhoging van het aantal woonentiteiten op het vlak van mobiliteit, hinder voor omwonenden en verkeersveiligheid opvangen zal.

Dat de aanvraag uit mobiliteitsoogpunt problematisch is, blijkt er overigens onmiskenbaar uit dat de aanvrager eerder (vóór april 2011) reeds een andere aanvraag indiende (aanvraag die werd ingetrokken) waarbij gronden van verzoekende partij werden betrokken teneinde aan de parkeer- en mobiliteitsproblemen het hoofd te kunnen bieden. Het gaat uiteraard niet op eerst te argumenteren (allereerste aanvraag) dat met het betrekken van de grond van verzoekende partij in de aanvraag ervoor wordt gezorgd dat er zich geen mobiliteitsprobleem stelt en vervolgens een tweede en derde aanvraag in te dienen waarbij laatstgenoemde grond niet wordt betrokken zonder zich daarbij genooddaakt te zien om uit te leggen waarom het mobiliteitsprobleem zich nu ineens niet meer zou stellen zonder over de extra ruimte te beschikken welke men eerder nochtans essentieel vond.

Daarenboven wordt niet verduidelijkt welke materialen zullen gebruikt worden bij de zijdelingse schermen op de terrassen om de intransparantie van de doorkijk te waarborgen. En nog steeds zijn o.a. de minimumafstanden en uitvoeringswijzen m.b.t. de zijkanten van de terrassen niet gespecificeerd.

Tenslotte strekt de aanvraag ertoe om toelating tot constructie te krijgen over een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping, daar waar de hoofdbouw van verzoekende partij (en overigens van alle burens – zie foto op pagina 2 stuk 8) op het diepste punt slechts tot 10 meter vanaf de rooilijn loopt met daarbij een uitbouw op het gelijkvloers – gelet op de noodzakelijke rolstoelvriendelijkheid van de woning van verzoekende partij – met drie grote lichtkoepels in het dak om de rest van het huis van licht te kunnen voorzien, zodat deze 12 meter aangevraagde bouwdiepte op de verdieping bijzonder hinderlijk is voor verzoekende partij.

De deputatie stelt hierover:

...

Verzoekende partij gaat er evenwel niet verkeerdelijk van uit dat de bouwdiepte 12 meter bedraagt. Zij is er steeds vanuit gegaan dat het ondoorzichtig scherm van het terras alsook verdere uitbouw naar links haar licht afneemt en haar zicht beperkt.

De deputatie bevestigt immers vervolgens zelf dat de bouwdiepte 12 meter is:

...

Deze hinder van bouwdiepte 12 meter inclusief dakterrassen vormt een onaanvaardbaar gegeven voor verzoekende partij, zoals zij onder meer in haar replieknota heeft aangehaald op pagina 3 en 4:.

De voorgestelde uitbouw van 12 meter diep is uiterst hinderlijk voor de beroepsindieners doordat zij beduidend minder lichtinval in de koepels van hun uitbouw zullen verkrijgen en doordat het uitzicht uit de ramen van de eerste en tweede verdieping beperkt zal worden:

...

Verzoekende partij moet vaststellen dat verwerende partij niet motiveert in welke mate de lichtinval bij verzoekster binnen het aanvaardbare wordt beperkt. Er wordt verder niet verwezen naar de simulaties van verzoekster. Er wordt zelfs geen melding gemaakt van de lichtkoepels of zonnecollectoren van verzoekende partij. Evenmin wordt het (uit)zicht van verzoekende partij behandeld.

Verzoekende partij dient aldus vast te stellen dat haar replieknota (...) niet mee in de beoordeling werd opgenomen door verwerende partij.

Uw Raad heeft hieromtrent reeds beslist dat een schending van de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht voorhanden is bij gebrek hieraan. Cfr. RVVB nr. A/2012/0410 van 16 oktober 2012:

...

Het zorgvuldigheidsbeginsel legt immers aan het bestuur de verplichting op om haar beslissingen op een zorgvuldige wijze voor te bereiden en te stoelen op een correcte feitenvinding (R.v.St. 2 februari 2007, nr. 167.411; R.v.St. 14 februari 2006, nr. 154.954).

...”

3.2

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers wijzen op de breedte van de achterste perceelsgrens. Ze gaan echter voorbij aan het feit dat het perceel vooraan breder is dan achteraan en dat het terrein ter hoogte van de parkeerplaatsen breder is dan de achterste perceelsgrens.

Uit het bouwplan blijkt dat het gelijkvloerse terras een breedte heeft van 5,19 meter en de ruimte ernaast ± 3,4 meter bedraagt. De wagens voorzien op het grondplan zijn iets meer dan een meter kleiner dan het terras en hebben derhalve de lengte van een gemiddelde auto. Qua breedte blijkt dat de wagen met overschot door de toegangspoort van 2,70 meter zal kunnen rijden. De wagens zijn derhalve correct voorgesteld. Het terrein versmalt weliswaar naar achter toe, maar de draaicirkels, welke overeenkomen met de breedte van de wagens, zijn gelijk voor zowel de voorste auto als de achterste auto. De nodige manoeuvreerruimte voor de 3 parkeerplaatsen is derhalve aanwezig op het kwestieuze terrein en kan worden afgeleid uit het grondplan. Er is dan ook geen sprake van een materiële onmogelijkheid om drie staanplaatsen in te planten in de tuinzone.

Ook al staan niet alle afmetingen weergegeven op het grondplan, toch heeft de deputatie de aanvraag in alle redelijkheid kunnen beoordelen. Verzoekers tonen niet aan dat het grondplan een onjuiste voorstelling heeft gegeven van de feiten en de deputatie misleid zou hebben.

Het is niet duidelijk uit welke materialen de schermen op de terrassen zullen bestaan om de intransparantie van de doorkijk te waarborgen.

Op de bouwplannen staat opgetekend dat de schermen ondoorzichtig zullen zijn en een hoogte van 1,80 meter zullen hebben. Het zijn dus geen massieve muren. Deze schermen zullen derhalve afdoende zijn om de inkijk te verhinderen. Het feit dat deze schermen ondoorzichtig zijn, is determinerend om de privacy van de aanpalende te waarborgen, en niet de materialen die gebruikt worden.

Verzoekers zijn van mening dat de aangevraagde bouwdiepte op de verdieping van 12 meter bijzonder hinderlijk zal zijn voor hen, maar dat de deputatie geen rekening heeft gehouden met hun argumentatie hieromtrent in hun replieknota. De bestreden beslissing zou de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht schenden.

Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO, dat dient gelezen te worden in combinatie met artikel 4.7.21, §1 VCRO, blijkt dat de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (RvVb nr. A/2011/0044 van 19 april 2011). De deputatie moest dan ook niet de middelen en de bijhorende stukken van verzoekers letterlijk beargumenteren.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie het argument van verzoekers omtrent de verminderde lichtinval heeft weerlegd. Enkel twee zichtschermen met een hoogte van 1,8 meter worden opgericht. Gelet op de beperkte hoogte van de schermen heeft de deputatie terecht kunnen concluderen dat deze schermen de lichtinval in beperkte mate zullen beïnvloeden, zodat de hinder naar het rechts aanpalende perceel binnen het aanvaardbare blijft.

Deze motivering is afdoende om de beslissing te ondersteunen.

...

3.3

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen na een herhaling van het derde middel nog:

“ ...

Verwerende partij tracht dit te betwisten door louter te stellen in de antwoordnota dat de draaicirkels van de auto's, aangegeven op de plannen, een voldoende ruimte voor manoeuvreren impliceert op het betrokken perceel. Gezien de ontstentenis aan afmetingen in het aanvraagdossier vragen verzoekende partijen zich af op welke elementen dat verwerende partij zich steunt voor deze stellingname.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel stellen de verzoekende partijen onder meer dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze stellen dat de feitelijke en juridisch determinerende redenen van dit verslag hadden opgenomen moeten worden in de bestreden beslissing.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partijen beschikken over het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals blijkt uit de inventaris gevoegd bij het verzoekschrift en bij uitbreiding de inhoud ervan dus kennen.

Het feit dat de bestreden beslissing enkel verwijst naar het verslag zonder te stellen of dit eensluidend of andersluidend is, heeft de verzoekende partijen niet verhinderd om een middel bij de Raad te ontwikkelen met betrekking tot de vraag of de verwerende partij op regelmatige wijze een ander standpunt heeft ingenomen dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen hebben met andere woorden geen belangenschade geleden.

2.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om een andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. De verwerende partij dient bijgevolg uitdrukkelijk te motiveren waarom zij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

3

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal overneemt met uitzondering van de passage over de drie parkeerplaatsen in de achtertuin. Daarover heeft, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omstandig gemotiveerd op volgende wijze:

“ ...

Evenwel dient opgemerkt dat de aanvraag niet tegemoet komt aan de overige opmerkingen van 8 december 2011 inzake parkeervoorzieningen.

In eerste instantie wordt opgemerkt dat de plannen niet éénduidig zijn omtrent de keuze carports of autostaanplaatsen achter de meergezinswoning.

Evenwel zijn beide keuze gelijklopend en kunnen niet als een ruimtelijk kwalitatieve oplossing beschouwd worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

De aanvrager typeert de achtertuinen als a-typisch, dit gaat evenwel voorbij aan het feit dat het eigendom zowel links als rechts paalt aan een louter residentiële tuinzone.

Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels of tuinen enkel versterken. Het hieromtrent ingediende bezwaarschrift wordt bijgevolg bijgetreden.

Tevens wordt het bezwaarschrift bijgetreden wat betreft het aantal parkeervoorzieningen. Het voorgestelde ontwerp voorziet voor één 3-slaapkamerappartement en twee 2-slaapkamerappartementen slechts 3 parkeervoorzieningen, zodat niet kan gesteld worden dat de aanvrager op eigen terrein over een voldoende aantal parkeerplaatsen kan beschikken, ook de smalle perceelsconfiguratie biedt hiervoor geen alternatief.

Daarenboven zal gelet op de beperkte perceelsbreedte bij het inrichten van deze parkeervoorzieningen geen ruimte meer over zijn om deze in te groenen of bufferen, als er al ruimte genoeg zal zijn voor de circulatie, wat weinig waarschijnlijk is.

...”

Rekening houdende met het feit dat de verwerende partij reeds eerder een aanvraag van de aanvrager weigerde omwille van de parkeerplaatsen in de tuin – destijds evenwel in de vorm van carports – en het nieuwe negatieve advies op dit vlak van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de parkeerplaatsen in de vorm van autostaanplaatsen had de verwerende partij des te concreter en preciezer moeten motiveren waarom nu wel drie autostaanplaatsen achter de vergunde meergezinswoning worden toegestaan. Op dat vlak bevat de bestreden beslissing enkel de volgende passage:

“ ...

Het voorzien van 3 staanplaatsen volstaat voor een dergelijke project, dat even evenveel wooneenheden voorziet. Een dergelijk laag aantal parkeerplaatsen in de tuinzones zal het ruimtelijk functioneren van de aanpalende tuinzones niet onaanvaardbaar aantasten, 3 parkeerplaatsen resulteren immers niet in een dynamiek die onverenigbaar is met dergelijke zone, ook bij eengezinswoningen worden immers vaak garages voor 2 wagens ingeplant in de tuinzones

...”

4.

Hieruit blijkt niet dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de concrete situatie ter plaatse daar waar ze louter spreekt over andere gevallen waarin auto's worden ingeplant in een tuinzones zonder te overwegen of het hier over een vergelijkbare situatie gaat zeker mede gelet op het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk stelt dat de tuinen zowel links als rechts van het perceel louter residentiële zijn. Hieruit blijkt ook niet of en dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met het feit dat de betrokken tuinen relatief smal zijn waardoor de overlast naar omgevende kavels of tuinen enkel zal worden versterkt. Verder wordt er niet concreet ingegaan op de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er geen ruimte meer

is om de staanplaatsen in te groenen en wordt er niet stilgestaan bij de openlijke vraag of er wel voldoende ruimte is om te circuleren. Dit laatste had met des te meer zorgvuldigheid moeten tegemoet getreden worden nu uit de plannen blijkt dat er gewoon drie auto's zijn ingetekend zonder enige aanduiding van waar de staanplaatsen precies gaan komen. Verder stelt de verwerende partij louter dat er voldoende parkeerplaatsen zijn terwijl zij in de eerdere weigeringsbeslissing stelde dat op eigen terrein niet over een voldoende aantal parkeerplaatsen kon beschikt worden en dat terwijl er in deze beslissing ook sprake was van drie parkeerplaatsen.

Samengevat kan enkel worden gesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet verder komt dan een louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dus dit verslag onvoldoende ontmoet. Het feit dat de verwerende partij haar standpunt nog tracht te onderbouwen in haar antwoordnota bij de Raad kan aan de gestelde conclusie geen wijziging brengen nu de motivering moet opgenomen zijn in de bestreden beslissing zelf en er achteraf niet meer kan worden geredimeerd.

5.

De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij onvoldoende motiveert en onzorgvuldig handelt door nu toch, in tegenstelling tot de eerdere weigeringsbeslissing, het gabariet van het op te richten gebouw verenigbaar te achten met de goede ruimtelijke ordening.

Op dit punt kan worden vastgesteld dat wat de vorige aanvraag betreft, de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat er werd voorzien in grotendeels drie volwaardige bouwlagen wat al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in de straat en wat een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder blijkt uit de bestreden beslissing dat in de huidige aanvraag de straatgevel wordt afgebouwd tot twee volwaardige bouwlagen onder zadeldak wat volgens de verwerende partij harmonieert met de bestaande historisch waardevolle bebouwing.

Het feit dat er nog steeds drie bouwlagen aanwezig zijn, verandert hieraan niets nu uit de plannen en de bestreden beslissing enkel blijkt dat langs de achterzijde drie bouwlagen zichtbaar zijn onder plat dak terwijl aan de straatzijde er enkel twee volwaardige bouwlagen en één bouwlaag onder zadeldak zal worden gebouwd. Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook duidelijk waarom de verschijningsvorm van de ontworpen toestand nu wel aanvaardbaar wordt geacht door de verwerende partij en blijkt tevens dat een gewijzigde aanvraag werd voorgelegd zodat daarover anders kon worden beslist.

6.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat op de verdieping de bouwdiepte wordt beperkt tot 12 meter en dat er ter hoogte van de dakterrassen een diepte is van 10,3 meter die door een zichtscherm met een hoogte van 1,8 meter worden gebracht tot een diepte van 12 meter. De verwerende partij stelt dat de hinder, naar het perceel van de verzoekende partijen toe, binnen het aanvaardbare blijft te meer daar de zichtschermen tegemoet komen aan het tegengaan van inkijk en zij de lichtinval maar in beperkte mate beïnvloeden.

Uit de plannen in het administratief dossier blijkt dat de bouwdiepte inderdaad 12 meter bedraagt daar waar de constructie van de verzoekende partijen slechts 10,30 meter diep is ingeplant. De dakterrassen hebben een breedte van 3,9 meter en een diepte van 1,7 meter. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is daarenboven volledig zuidelijk gelegen van het perceel van de verzoekende partijen.

Er kan worden vastgesteld dat de bestreden beslissing enkel stelt dat er geen massieve muur wordt gebouwd en dat er aansluitend bij het perceel van de verzoekende partijen minder diep wordt

gebouwd en er zichtscheren worden geplaatst. Niettemin wordt er 1,7 meter dieper gebouwd op een afstand van 3,9 meter van de woning van de verzoekende partijen die, zo blijkt duidelijk uit de bijgebrachte foto's en simulaties, over dakkoepels beschikken in de gelijkvloerse bouw. Deze foto's en simulaties waren daarenboven bekend aan de verwerende partij.

Hoewel de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet op elke beroepsargument dient te antwoorden, moet blijken uit de genomen beslissing of ze voldoende rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De Raad is van oordeel dat uit de gegeven motivering niet voldoende duidelijk blijkt waarom de hinder naar het perceel van de verzoekende partijen toe binnen het aanvaardbare blijft rekening houdende met het feit dat er effectief, weliswaar op een afstand van 3,9 meter, een muur wordt gebouwd tot 12 meter diepte, met het feit dat de verzoekende partijen een gelijkvloerse achterbouw hebben met daarin dakkoepels en met het feit dat het perceel van de aanvraag zuidelijk is gelegen ten aanzien van het perceel van de verzoekende partijen.

6.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 december 2012, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Assenede, Kasteelstraat 30 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 508L2, 508M2 en 508X.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen. en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 4 oktober 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER