

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 augustus 2017 met nummer RvVb/S/1617/1101  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0582/S

Verzoekende partij	de heer <b>David RYCKBOSH</b>  vertegenwoordigd door advocaat Sandro DI NUNZIO met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer <b>Firmin MINNEBO</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 10 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke van 16 november 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een eengezinswoning en de uitbreiding van een bestaande eengezinswoning op een perceel gelegen te 9180 Moerbeke, Damstraat 140, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummer 1056N2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een aangetekende brief van 6 mei 2016 vordert de verzoekende partij de vernietiging van de vermelde beslissing van de verwerende partij van 10 maart 2016.

Met een aangetekende brief van 24 oktober 2016 vordert de verzoekende partij de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de vermelde beslissing van de verwerende partij van 10 maart 2016. Met een arrest van 4 november 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0221 heeft de Raad dit beroep verworpen bij gebrek aan uiterst dringende noodzakelijkheid. De verzoekende partij heeft dan op 30 november 2016 de huidige vordering tot schorsing ingesteld.

De Raad heeft in een arrest van 21 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0670 vastgesteld dat het instellen van de vordering tot schorsing beschouwd kan worden als een verzoek tot voortzetting van de procedure en heeft geoordeeld dat de rechtspleging wordt verdergezet.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 mei 2017 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 3 juli 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in. Het administratief dossier werd ingediend in het dossier over de vordering tot vernietiging. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 18 juli 2017.

Advocaat Sandro DI NUNZIO voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Deira DE RIJCKE *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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

### **III. FEITEN**

1.

Voor het betrokken perceel kan de volgende voorgeschiedenis worden geschetst:

- Op 29 november 2010 wordt het verbouwen van twee woningen vergund.
- Op 27 juni 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en het uitbreiden van een eengezinswoning. De bedoeling was om achter het hoofdgebouw een nieuw volume aan te bouwen bevattende een carport en uitbreiding van de woonruimte. Tevens voorzag de aanvraag in een dakterras op de verdieping en een uitbreiding van de woonruimte op de verdieping. Het college was van oordeel dat het ontwerp de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschrijdt.
- Op 19 november 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning en het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning. De bedoeling was om de bestaande woning op het gelijkvloers uit te breiden met een carport en keuken op de verdieping en dan aansluitend met deze uitbreiding het oprichten van een eengezinswoning. De nieuwbouwwoning zou bestaan uit twee bouwlagen met plat dak met hoogte 6,85 meter. De vergunning wordt geweigerd omdat het college van oordeel was dat er door de grote glaspartijen in de achtergevel van de nieuwbouwwoning inkijk ontstaat in de

woning van de verzoekende partij en in de achterliggende tuin. Verder wordt gesteld dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in gedrang brengt.

- Op 3 september 2013 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning en het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning. De bedoeling was opnieuw om de bestaande woning op het gelijkvloers uit te breiden met een carport en keuken op de verdieping en dan aansluitend met deze uitbreiding het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouwwoning zou bestaan uit twee bouwlagen met plat dak met hoogte 6,85 meter. De vergunning wordt geweigerd omdat het college van oordeel was dat de hoge dichtheid niet verantwoord is binnen deze omgeving gelet op de ligging in buitengebied, dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden wordt, dat de beperkte achtertuinstrook niet strookt met de gangbare stedenbouwkundige normen en de leef- en woonkwaliteiten van de geplande woningen hierdoor niet wordt gegarandeerd.

De verwerende partij beslist op 16 januari 2014, in kader van het door de tussenkomende partij ingediende administratief beroep, dat de vergunning dient geweigerd te worden. De verwerende partij neemt daarbij het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over in de beslissing. De verwerende partij weigert de vergunning omdat, gelet op de beperkte oppervlakte van het perceel en het nog oprichten van een nieuwe woning hierop, de oorspronkelijke woning een zeer beperkte tuinzone van 3,5 meter op 3 meter overhoudt, dat dergelijke ondiepe tuinzones weinig leefkwaliteit bieden, eerder thuishoren in de stad en niet wenselijk zijn in een landelijke gemeente. De verwerende partij stelt verder dat, om het gebrek aan kwalitatieve buitenruimte op te vangen, een dakterras wordt voorzien op het platte dak van de bestaande woning wat niet aanvaardbaar is nu dit de privacy van de aangelanden aantast en leidt tot inblik in de tuinen van de omliggende woningen. De verwerende partij stelt nog dat de ondiepe percelen in de omgeving waarnaar de tussenkomende partij verwijst – beroeper in de procedure bij de verwerende partij – zich beperken tot het kruispunt Damstraat-Korte Damstraat en typerend zijn voor hoekpercelen doch dat verder in de straat de woningen over voldoende ruime tuinzones beschikken en dat de aanpalende, ondiepe en volledig bebouwde percelen historisch zijn ontstaan en dan ook niet kunnen dienen als voorbeeld en, meer nog, het bestendigen van deze toestand ruimtelijk niet gewenst is. Besluitend stelt de verwerende partij dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving is aangetast en dat het perceel enkel geschikt is voor een eengezinswoning met kwalitatieve tuinzone.

## 2.

De tussenkomende partij dient op 1 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke nogmaals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*verbouwing en nieuwbouw van 2 eengezinswoningen*” op een perceel gelegen te Moerbeke, Damstraat 140.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 oktober tot en met 1 november 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke weigert op 16 november 2015 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*De bouwplaats is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg binnen de dorpskom van Moerbeke. Het betreft hier een hoekperceel bebouwd met een eengezinswoning in halfopen bebouwing.*

*De aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van de bestaande woning met een carport op het gelijkvloers en een keuken op de verdieping. Aansluitend met de uit te breiden woning wordt een eengezinswoning type halfopen bebouwing opgericht. De nieuwbouwwoning bestaat uit twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak met hoogte 6m85.*

...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

...

*Overwegende dat de hoge dichtheid niet verantwoord is binnen deze omgeving mede gelet op de ligging in buitengebied;*

*Overwegende dat door het voorstel de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden wordt;*

*Overwegende dat de beperkte achtertuintrook niet strookt met de gangbare stedenbouwkundige normen en de leef- en woonkwaliteiten van de geplande woningen hierdoor niet worden gegarandeerd;*

*Overwegende dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt;*

*Is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat de vergunning dient geweigerd te worden.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 28 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2016 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

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

*De bouwplaats situeert zich in het centrum van Moerbeke, ongeveer 150m ten zuidoosten van de kerk. Het goed is gelegen op de hoek van de Korte Damstraat en de Damstraat, welke parallel met de Moervaart loopt. De Damstraat wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingspatroon van hoofdzakelijk ééngesinswoningen met een gabariet van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking. Recent werden verscheidene meergezinswoningen vergund.*

*De Korte Damstraat bestaat zowel uit vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen, met een gabariet van één tot twee bouwlagen onder zadeldak.*

*Het hoekperceel heeft een oppervlakte van 157m<sup>2</sup>, is driehoekig van vorm, met een maximale diepte van 11,62m ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens. Het*

terrein is bebouwd met een hoekwoning, ingeplant op de rooilijn Damstraat, met een bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping van 10,15m. De breedte van het pand neemt toe van ca. 1m ter hoogte van de hoek van de Damstraat en de Korte Damstraat tot ca. 7,70m. De hoogte bedraagt 5,95m onder een plat dak, de aansluiting met de linksaanpalende woning kant Damstraat heeft een kroonlijsthoogte van 6,85m. Deze linksaanpalende woning bestaat uit 2 bouwlagen onder een zadeldak en vormde vroeger één geheel met de woning uit de aanvraag.

Langs de Korte Damstraat grenst het perceel aan een doorrit van 4,10m breed, behorend bij de linksaanpalende woning Damstraat. Rechts van deze doorrit is een eengezinswoning van het gesloten bouwtype gelegen, één bouwlaag hoog onder zadeldak.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de bestaande woning en het oprichten van een bijkomende woongelegenheid. De bestaande woning wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van ca. 13,50m. Hiertoe wordt op het gelijkvloers aan carport aangebouwd, te bereiken vanuit de Korte Damstraat, 3,50m breed en max. 5,50m diep. Op deze carport komt een verdieping waarin de keuken wordt ondergebracht. De bestaande woning zelf wordt intern verbouwd, waarbij op het gelijkvloers de nachtfuncties en een bureau worden ondergebracht en op verdieping de eetplaats, salon en keuken. De inkom tot de woning wordt genomen via de carport, langs de binnentuin. Deze buitenruimte is 3m op 3,50m groot. De kroonlijsthoogte wordt overal op 6,85m gebracht, onder plat dak.

Aansluitend op de uitbreiding van de bestaande woning (carport op gelijkvloers, keuken op verdieping) wordt een bijkomende woning ingeplant, op de rooilijn Korte Damstraat en tot tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens (d.i. tot aan de oprit). De bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping van deze woning bedraagt 8,60m; de breedte 7,12m. Er rest een tuinzone van 6m op 3m groot. Op het gelijkvloers bevindt zich de inkomhal, keuken en eetplaats en een afzonderlijke garage met berging en wasplaats. Op de verdieping zijn een salon en slaapkamer met badkamer gelegen. De kroonlijsthoogte van 6,85m wordt aangehouden, evenals de dakvorm (plat dak).

Een quasi identieke aanvraag werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 september 2013. Het tegen de weigering ingestelde beroep werd door deputatie verworpen in zitting van 16 januari 2014.

...

Voor het betrokken terrein gelden 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.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een bijkomende woonentiteit in de tuinzone.

In zitting van 16 januari 2014 werd een gelijkaardige aanvraag door deputatie geweigerd met volgende motivering:

“De bouwplaats situeert zich in het centrum van Moerbeke, binnen een dicht bebouwde woonomgeving. Het ontwerp sluit zowel qua typologie (gesloten bebouwing) als gabariet aan bij de omliggende bebouwing. Hoewel er in de onmiddellijke omgeving enkel

*gebouwen onder hellende bedaking voorkomen, is het voorgestelde platte dak aanvaardbaar. De bestaande woning heeft immers reeds een plat dak en de doortrekking ervan naar de nieuwe woning zorgt voor een aansluiting met de aanpalende woning Korte Damstraat, dat bestaat uit slechts één bouwlaag onder zadeldak. Ook naar vormgeving richt het project zich naar hetgeen gangbaar is in de buurt.*

*Echter, door het bouwperceel, dat slechts een oppervlakte van 177m<sup>2</sup> heeft, op te splitsen en een bijkomende woonentiteit te voorzien, houdt de oorspronkelijke woning een wel zeer beperkte tuinzone over van 3,50m op 3m groot. Dergelijk ondiepe tuinzones bieden weinig leefkwaliteit, horen eerder thuis in een stad en zijn niet wenselijk in een landelijke gemeente. Om het gebrek aan kwalitatieve buitenruimte op te vangen, wordt het platte dak van de bestaande woning ingericht als dakterras, hetgeen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is aangezien dergelijk dakterras, gelegen op de tweede verdieping, de privacy van de aangelanden aantast en leidt tot inkijk in de tuinen van de omliggende woningen.*

*Appellant verwijst in zijn argumentatie naar de onmiddellijke omgeving welke bestaat uit kleine, ondiepe percelen, vrijwel volledig bebouwd en nauwelijks van tuinzone voorzien.*

*Deze "ondiepe percelen" beperken zich echter tot het kruispunt Damstraat – Korte Damstraat en zijn typerend voor hoekpercelen. Verder in de straat beschikken de woningen over voldoende ruime tuinzones. De aanpalende ondiepe, volledig bebouwde percelen zijn historisch ontstaan en kunnen dan ook niet als voorbeeld dienen, meer nog, het verder bestendigen van deze toestand is ruimtelijk niet gewenst.*

*Voorliggend ontwerp tast dan ook de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving aan. Het perceel is enkel geschikt voor een eengezinswoning met kwalitatieve tuinzone."*

*Ten opzichte van vorige aanvraag werd het dakterras uit het ontwerp weggelaten en werd de tuinzone bij de bestaande woning vergroot ten nadele van de tuinzone bij de nieuw op te richten woning. Door het weglaten van het dakterras wordt de privacy van de aangelanden niet meer geschonden. Echter, de beschikbare buitenruimte bij de bestaande woning blijft beperkt tot 4,40m op 3m. Ten opzichte van vorige aanvraag is de tuinzone met nog geen 3m<sup>2</sup> vergroot tot 13,20m<sup>2</sup>, hetgeen nog steeds onvoldoende is. Ook de tuinzone bij de nieuw op te richten woning is met zijn beperkte diepte van 3m en beperkte oppervlakte van 18m<sup>2</sup> te weinig kwalitatief. Bovendien is een tuinzone van slechts 3m diep in strijd met de gangbare normen inzake een goede ruimtelijke ordening in woongebied. Getuige hiervan het gegeven dat alle ramen in de achtergevel van de nieuw op te richten woning worden uitgevoerd in ondoorzichtig glas teneinde de privacy van de naastgelegen woning te kunnen garanderen.*

*De overbezetting van het terrein biedt onvoldoende woonkwaliteit aan de twee woningen. De toen aangehaalde argumenten blijven derhalve integraal van toepassing.*

*De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt ruimschoots overschreden.*

### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 23 februari 2016 maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 24 februari 2016 een bijkomend verslag op en adviseert opnieuw het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*Ten opzichte van vorige aanvraag werd het dakterras uit het ontwerp weggelaten en werd de tuinzone bij de bestaande woning vergroot ten nadele van de tuinzone bij de nieuw op te richten woning. Door het weglaten van het dakterras wordt de privacy van de aangelanden niet meer geschonden. Echter, de beschikbare buitenruimte bij de bestaande woning blijft beperkt tot 4,40m op 3m. Ten opzichte van vorige aanvraag is de tuinzone met nog geen 3m<sup>2</sup> vergroot tot 13,20m<sup>2</sup>, hetgeen nog steeds onvoldoende is. Ook de tuinzone bij de nieuw op te richten woning is met zijn beperkte diepte van 3m en beperkte oppervlakte van 18m<sup>2</sup> te weinig kwalitatief. Bovendien is een tuinzone van slechts 3m diep in strijd met de gangbare normen inzake een goede ruimtelijke ordening in woongebied. Door de beperkte diepte van de tuinzone zal de privacy van de naastgelegen woning bovendien geschonden worden als gevolg van een buitensporig zicht vanuit de ramen in de achtergevel van de nieuw op te richten woning.*

*De overbezetting van het terrein biedt onvoldoende woonkwaliteit aan de twee woningen. De toen aangehaalde argumenten blijven derhalve integraal van toepassing.*

*De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt ruimschoots overschreden.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...”

De verwerende partij verklaart op 10 maart 2016 als volgt het administratief beroep gegrond en verleent aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

*Voor het betrokken terrein gelden 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.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een bestaande eengezinswoning en het oprichten van een bijkomende woonentiteit in de tuinzone.*

*In zitting van 16 januari 2014 werd een gelijkaardige aanvraag door deputatie geweigerd met volgende motivering:*

...

*Ten opzichte van vorige aanvraag werd het dakterras uit het ontwerp weggelaten en werd de tuinzone bij de bestaande woning vergroot ten nadele van de tuinzone bij de nieuw op*

*te richten woning. Door het weglaten van het dakterras wordt de privacy van de aangelanden niet meer geschonden.*

*De op te richten nieuwe eengezinswoning sluit aan bij de te verbouwen bestaande woning en maakt zo het hoekperceel opnieuw meer dorpsgericht. Het gesloten straatbeeld betekent een esthetische verbetering, volkomen inpasbaar in de onmiddellijke omgeving en de aldaar bestaande woningen.*

*In het voormelde deputatiebesluit dd. 16 januari 2014 werd reeds aangegeven dat het toenmalige ontwerp, waarvan huidig ontwerp slechts beperkt afwijkt, zowel qua typologie als gabariet aansluit bij de omliggende bebouwing en zich richt naar hetgeen gangbaar is in de buurt.*

*Met betrekking tot de bouwdichtheid kan appellant worden bijgetreden dat in de onmiddellijke omgeving meerdere constructieclusters voorkomen met een woondichtheid vergelijkbaar met of zelfs hoger dan deze van onderhavig project.*

*Zo blijkt dat de drie woningen in de Damstraat met als huisnummer 148, 150 en 152 over een gezamenlijke grondoppervlakte van 240m<sup>2</sup> beschikken, hetgeen overeenstemt met een woondichtheid van 125 wooneenheden per hectare. Ook de woningen in de Damstraat met als huisnummer 118, 120 en 122 beschikken over een gezamenlijke grondoppervlakte van slechts 200 m<sup>2</sup> en aldus een woondichtheid van 150 wooneenheden per hectare.*

*Onderhavig project is met een woondichtheid van 120 wooneenheden per hectare (2 woningen voor 166 m<sup>2</sup> oppervlakte) aldus geen uitzondering in de onmiddellijke omgeving en daarbij wordt nog verwezen worden naar de nieuwbouwmeergezinswoningen in deze omgeving.*

*Hieruit blijkt verdichting van de bebouwing reeds beleidsmatig toegelaten en ook vergund met betrekking tot de percelen gesitueerd in de Damstraat (bv. dossiernr. R02/33-13/b.39-362). De omgeving is aldus voldoende draagkrachtig om onderhavig project op te vangen.*

*Appellant verwijst opnieuw naar de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, inzonderheid de percelen gelegen in de Korte Damstraat en aan de overzijde van het bouwperceel in de Damstraat: dit betreffen kleine, ondiepe percelen welke vrijwel volledig zijn bebouwd en nauwelijks over een tuinzone beschikken.*

*Ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag werd de beschikbare buitenruimte bij de bestaande woning uitgebreid tot 4,40m op 3m. Ten opzichte van vorige aanvraag is de tuinzone aldus 3m<sup>2</sup> vergroot tot 13,20m<sup>2</sup>, hetgeen nog steeds als beperkt dient te worden beschouwd, maar aanvaardbaar gelet op de specifieke constellatie van het hoekperceel.*

*Uit het plan "bestektekening; plattegronden gelijkvloers en verdieping 1" mag blijken dat de ramen in de achtergevel van de nieuw op te richten wooneenheid worden opgericht in doorzichtig glas. Enkel de deur naar de berging van deze nieuw op te richten wooneenheid wordt op het plan "bestektekening; gevelaanzichten" aangegeven te worden uitgevoerd in VSG glas (melkglas) i.v.m. doorvalbeveiliging. Dit strookt niet met de bewering van de PSA dat alle ramen in de achtergevel worden uitgevoerd in ondoorzichtig glas.*



*Een afstand van 3 meter tussen de nieuwe constructie en de perceelsgrens vormt in woongebied op heden een gebruikelijke afstand tussen constructies en leidt niet noodzakelijk tot de overbezetting van de bouwplaats.*

*Integendeel, het voorzien van twee woongelegenheden in plaats van één woongelegenheid op het hoekperceel is niet van die aard om gewag te maken van een ruimschootse overschrijding van de draagkracht van het perceel.*

*Voor wat betreft de woonkwaliteit dient te worden opgemerkt dat de bestaande woning wordt uitgebreid van 87,54 m<sup>2</sup> tot 107.38 m<sup>2</sup>, waardoor een ruimere en comfortabele woongelegenheid wordt gecreëerd. Een woongelegenheid van 107.38m<sup>2</sup> kan als voldoende kwalitatief worden aangemerkt.*

*De gecreëerde woongelegenheden voldoen bovendien aan de normen zoals opgenomen in het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.*

*Onderhavige ontwikkeling laat zich bijgevolg inpassen in het huidige streven naar zuinig ruimtegebruik en betaalbaar wonen, maar met behoud van een buitenruimte en voldoende woonkwaliteit van de woongelegenheden.*

*In weerwil van het verslag van de PSA dient te worden vastgesteld dat appellant middels onderhavig project tegemoetkomt aan de vereisten van woonkwaliteit (licht- en luchttoetreding) en privacy zoals aangegeven in het beschikkend gedeelte van de beslissing dd. 16 januari 2014.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij houdt voor dat een vordering tot schorsing op 6 mei 2016, het ogenblik waarop de vordering tot vernietiging werd ingesteld, nog niet aan de orde was aangezien de loutere uitvoerbaarheid van de vergunning niet volstaat en zij bij de aflevering van de vergunning geen kennis had van enige bouwintentie in hoofde van de tussenkomende partij. Zij stelt verder dat tussen haar en de tussenkomende partij werd afgesproken om een eventuele bouwintentie op voorhand mee te delen. Zij vervolgt dat de tussenkomende partij haar met een brief van 10 oktober 2016 meedeelt dat de start van de werken voorzien is in de week van 31 oktober 2016. De verzoekende partij stelt dat zij getracht heeft de tussenkomende partij nog op een ander idee te brengen, maar deze liet weten te volharden in haar intentie.

De verzoekende partij beslist dan een vordering tot schorsing bij uiterste dringende noodzakelijkheid in te stellen, maar deze wordt door de Raad verworpen. Na dit verwerpingsarrest van 4 november 2016 stelt de verzoekende partij dat zij nogmaals bij de tussenkomende partij gepeild heeft naar haar intenties, maar aangezien deze volhardde, zij genoodzaakt was een vordering tot schorsing in te dienen.

De verzoekende partij meent dat zij, gelet op het voorgaande, er redelijkerwijze mocht van uitgaan dat er bij het indienen van het verzoek tot vernietiging, op 6 mei 2016, nog geen sprake was van enige hoogdringendheid die een vordering tot schorsing haalbaar zou maken. Pas wanneer de bouwintentie duidelijk werd, stelt de verzoekende partij dat zij tijdig en met de nodige hoogdringendheid de vordering tot schorsing aanhangig heeft gemaakt.

De verzoekende partij stelt dat de ruwbouw op twee à drie maanden kan worden opgericht, dat een uitspraak in de vernietigingsprocedure pas kan verwacht worden in november 2017 (waarbij zij verwijst naar de gegevens uit het jaarverslag 2014-2015 van de DBRC), zodat een schorsingsvordering zich opdringt om haar belangen veilig te stellen.

De verzoekende partij wijst op de ernst en de onomkeerbaarheid van de nadelen: op heden beschikt zij over een tuin met een open uitzicht zowel in de richting van de rechterperceelsgrens als in de richting van de linkerperceelsgrens. Bij de oprichting van het aangevraagde wordt langsheen de volledige diepte van de tuin, op een afstand van slechts 3 meter van de rechterperceelsgrens, een muur opgericht van 7,12 meter breed en 6,85 meter hoog. Dit zal volgens de verzoekende partij evident het uitzicht blokkeren alsook de natuurlijke lichtinval in de tuin volledig onmogelijk maken. Zij vervolgt dat deze muur bovendien een vernauwend effect heeft en een aantasting vormt van de rustige en landelijke omgeving die eigen is aan Moerbeke-Waas. Ook is zij van mening dat haar leefgenot en privacy eveneens zal worden aangetast aangezien de voorziene achterzijde van de woning verschillende glaspartijen heeft over beide bouwlagen waardoor een rechtstreekse inkijk wordt gecreëerd in haar achtertuintzone terwijl op de verdieping ook de leefruimte wordt gerealiseerd, zodat de schending nog meer grievend is. De verzoekende

partij verwijst hierbij naar de bestreden beslissing zelf waar vastgesteld wordt dat de ramen in de achtergevel van de nieuwe woning worden opgericht in doorzichtig glas.

De verzoekende partij stelt dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie ten aanzien van dergelijke hinder, wordt doorbroken of minstens ernstig verstoord bij de uitvoering van de vergunning. Zij verwijst naar de weigeringsbeslissingen die over een tijdspanne van 5 jaar werden afgeleverd en naar de twee negatieve verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt dat, wanneer in een landelijke gemeente in woongebied een woning wordt opgericht waarvan de achterzijde zich maar op 3 meter van de rechterzijde van de tuin van de verzoekende partij bevindt, het zonder meer vaststaat dat die voor ernstige nadelige effecten zal zorgen. De breedte van de nieuwe woning is 7,12 meter terwijl de tuin van de verzoekende partij nauwelijks dieper is dan 7,12 meter. Tevens wordt gewezen op de kroonlijsthoogte van 6,85 meter en op het feit dat het salon wordt ingericht op de verdieping waardoor de leefruimte zich op een hoger niveau zal bevinden dan de afstand tot de perceelsgrens. Dergelijke constructie, waar een perceel van maximaal 177m<sup>2</sup> wordt afgesplitst ter oprichting van een extra wooneenheid, is volgens de verzoekende partij een manifeste aantasting van haar privacy en veroorzaakt kennelijk schaduwhinder en visuele hinder. De verzoekende partij brengt ter zake foto's bij waaruit volgens haar blijkt dat de niet-bebouwde ruimte van het betrokken perceel enkel nog dienstig kan zijn als tuin in functie van de bestaande woning en waaruit tevens blijkt dat zij op heden natuurlijk licht binnenkrijgt in haar tuin.

Tot slot wijst de verzoekende partij op de moeilijke herstelbaarheid eens dergelijke constructie effectief zou zijn opgericht.

2.

De verwerende partij wijst op het feit dat de verzoekende partij reeds bij haar vordering tot schorsing bij uiterste dringende noodzakelijkheid een verantwoording trachtte te geven waarom ze niet onmiddellijk een vordering tot schorsing had ingediend en dat het toen, op 6 mei 2016, al te laat was om een gewone vordering tot schorsing in te dienen. Nu vindt de verzoekende partij dat een vordering tot schorsing blijkbaar toch niet te laat is hoewel de Raad reeds anders heeft geoordeeld in het arrest waarin de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid werd gewezen. Daaruit blijkt volgens de verwerende partij niet alleen dat de verzoekende partij in mei 2016 zelf reeds aangaf dat een gewone vordering tot schorsing te laat is, maar ook dat de Raad heeft geoordeeld dat de verzoekende partij in de gegeven omstandigheden haar vordering tot schorsing samen met de vordering tot nietigverklaring had moeten instellen. De stelling dat, door dat niet te doen, geen procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoord is, is, volgens de verwerende partij, ook nu van toepassing aangezien er geen gewijzigde omstandigheden zijn sedert het instellen van de vernietigingsprocedure of sedert de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De verwerende partij stelt dat de werken nog steeds geen aanvang hebben genomen en dat het weinig waarschijnlijk is dat, wanneer er alsnog werken zouden worden opgestart, de uitkomst van de schorsingsprocedure nog op tijd zou komen. Volgens de verwerende partij moet er eerder worden uitgegaan van een nakende afloop van de vernietigingsprocedure. Dit verloop heeft de verzoekende partij volgens de verwerende partij enkel aan zichzelf te verwijten.

Volgens de verwerende partij worden de aangevoerde hinder en de nadelen ook niet aannemelijk gemaakt. De verzoekende partij kijkt vanuit het gelijkvloers uit op haar tuin en tuinmuur en van op de verdieping op talrijke huizen in de dichte onmiddellijke omgeving. Het evenwicht wordt dus niet

verstoord. Hetzelfde geldt volgens de verwerende partij voor de lichtinval aangezien het vergunde gebouw zich bevindt ten noordoosten van de woning van de verzoekende partij.

3.

De tussenkomenende partij wijst erop dat de verzoekende partij pas op 6 mei 2016 een verzoek tot vernietiging indiende hoewel de vergunningsbeslissing reeds op 18 maart 2016 aan de partijen werd betekend en daarna onmiddellijk werd aangeplakt. Toch heeft de verzoekende partij slechts op het einde van de 45 dagen termijn enkel een vordering tot vernietiging ingediend terwijl de vergunning reeds uitvoerbaar was sinds 26 april 2016.

De tussenkomenende partij stelt dat, rekening houdende met de regelgeving, de verzoekende partij een vordering tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing kan instellen. Een zogenaamde gewone vordering tot schorsing moet worden ingesteld wanneer een partij van oordeel is dat de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning hoogdringend is waarbij dit karakter voortvloeit uit de omstandigheid dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelen in hoofde van de verzoekende partij te voorkomen. Ter zake heeft de verzoekende partij zelf geoordeeld dat de loutere afhandeling van de vernietigingsprocedure kon worden afgewacht, minstens dat de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning geen nadelige gevolgen zou opleveren die van die aard zijn dat een schorsing moest worden gevraagd. De tussenkomenende partij stelt dat enkel kan worden vastgesteld dat zij beschikt over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en dat ze deze wenst uit te voeren zoals decretaal voorzien.

De tussenkomenende partij verwijst naar de inhoud van het arrest van de Raad dat uitspraak heeft gedaan over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Ze stelt dat de loutere verwijzing naar het uitvoerbaar worden van de vergunning en de mededeling dat de werken beginnen, niet kunnen worden ingeroepen als verantwoording voor de hoogdringendheid in het kader van de schorsingsprocedure.

Volgens de tussenkomenende partij kan enkel worden vastgesteld dat de verzoekende partij tot op heden enkel zelf de beweerdde hoogdringendheid heeft veroorzaakt door het niet instellen van een schorsingsprocedure samen met het verzoek tot nietigverklaring.

Volgens de tussenkomenende partij toont de verzoekende partij ook niet aan dat de bestreden beslissing nadelige gevolgen teweeg zou brengen die een schorsingsprocedure op heden nog zou verantwoorden. De tussenkomenende partij meent dat, gelet op het tijdsverloop, de zaak ten gronde ook spoedig zal worden opgeroepen.

Een verwijzing naar de aanvang van de werken is evenmin voldoende om de hoogdringendheid aan te tonen nu deze moet worden beoordeeld in het licht van het voorkomen van de beweerdde hinder en nadelen. De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoonst dat de beweerdde hinder en nadelen nog zullen worden gerealiseerd in de resterende tijd van de vernietigingsprocedure wetende dat, rekening houdende met de "proceduredrang" van de verzoekende partij, zij nog geen aanvang heeft genomen met de werken.

Ook wat de beweerdde hinder en nadelen betreft kan de verzoekende partij naar het oordeel van de tussenkomenende partij niet overtuigen. Er is immers geen open uitzicht in hoofde van de verzoekende partij. Deze is eigenaar van een eengezinswoning met een tuinzone en tuinafsluitingen op de perceelsgrenzen (2 meter) en een tuindiepte van 15 meter waarna zich de tuinzone van de woning in de Korte Damstraat nr. 2 bevindt eveneens met een tuinafsluiting. Er kan dus geen sprake zijn van een open zicht dat zou verdwijnen of dat absoluut zou moeten worden behouden laat staan dat daarop enig recht bestaat. Wat de lichtinval betreft, stelt de tussenkomenende partij dat de nieuw te bouwen woning zich ten noordoosten van de woning van de verzoekende partij bevindt, dat voornamelijk de woning van de verzoekende partij zelf voor schaduwinval op het eigen perceel zorgt en dat haar perceel tijdens de avonduren probleemloos

kan genieten van de avondzon. Er kan dan ook bezwaarlijk worden voorgehouden dat de lichtinval 'compleet' zou komen te verdwijnen. Daarenboven paalt de woning van de verzoekende partij aan een hoekperceel waarbij het niet ongebruikelijk is dat aan beide straatzijden bebouwing aanwezig is. Daarnaast beantwoordt volgens de tussenkomen de partij de aanvraag ruimschoots aan de afstanden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek inzake de regelgeving van lichten en zichten en heeft de verwerende partij dus correct geoordeeld dat een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens gebruikelijk is.

De rechtspraak waarnaar de verzoekende partij verwijst, kan niet overtuigen aangezien daar andere feitelijke gegevens voorhanden waren. De tussenkomen de partij vermeldt nog dat de achtergevel met respect voor de wettelijke vereiste afstanden voorzien is, een kwalitatieve gevelbekleding heeft en een dynamische karakter (teruggetrokken volumes) en dat de voorziene constructies qua hoogte niet afwijken van de doorsnee gabarieten in de Damstraat of Korte Damstraat en dus niet van die aard zijn dat zij als onaanvaardbaar binnen een dorpskern als Moerbeke moeten weerhouden worden. Er kan volgens de tussenkomen de partij nog gewezen worden op het gegeven dat op de tweede verdieping van de nieuw te bouwen woning enkel één raam van de slaapkamers zich op een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens bevindt en de overige ramen in de constructie teruggetrokken zijn tot op 4 meter. Meer nog moet volgens de tussenkomen de partij worden vastgesteld dat de verzoekende partij in haar woning zelf op de verdieping een aanzienlijke raampartij heeft die uitzicht biedt op de aanpalende percelen en het bouwperceel dat door alle aanpalenden wordt getolereerd en door de verzoekende partij tot op heden compleet word genegeerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de uitbreiding van een bestaande eengezinswoning met een carport met op de verdieping hiervan een keuken waarbij de nachtfuncties gelegen zijn op de gelijkvloerse verdieping en de woonfuncties op de verdieping. Tevens vergunt de verwerende partij de nieuwbouw van eengezinswoning onmiddellijk palend aan de carport, op 3 meter van de achterperceelsgrens die op haar beurt paalt aan de tuin van de verzoekende partij, met een kroonlijsthoogte van 5,530 meter en een opstaande dakrand voor het

plat dak op een hoogte van 6,854 meter. De nieuwbouwwoning voorziet op de gelijkvloerse verdieping een garage, berging en een keuken met eetplaats en op de verdieping een zitplaats, slaapkamer en badkamer. De rechtergevel van de nieuwbouwwoning paalt aan de uitrit van de verzoekende partij.

Zowel uit het dossier als uit de foto's van de verzoekende partij blijkt dat het onbebouwde deel van het hoekperceel momenteel een zicht toelaat aan de verzoekende partij naar achter en naar opzij voor het deel uitstekend boven haar tuinscheiding. Tevens blijkt uit de plannen dat op 3 à 4 meter van de rechterperceelsgrens van de verzoekende partij – zijnde de achtergrens van het deel van het perceel waarop de nieuwbouwwoning zal worden opgericht - zowel op het gelijkvloers als op de verdieping, grote doorzichtige glaspartijen zullen worden voorzien evenals in de aan te bouwen keuken bij de bestaande woning en dit op een afstand van ongeveer 4 meter van de bedoelde perceelsgrens. De achtergevel/rechterzijgevel van de bestaande – en uit te breiden woning – valt nu samen met de achtergevel van de woning van de verzoekende partij zodat zowel de uitbreiding als de nieuw te bouwen woning worden ingeplant op het deel van het perceel dat tot op heden onbebouwd is gebleven en dit volledig parallel met de rechterperceelsgrens en de tuin van de verzoekende partij.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt. In haar uiteenzetting, onderbouwd met foto's, maakt zij afdoende aannemelijk dat zij visuele hinder en verlies aan privacy zal ondervinden door het totale nieuwe volume. Zowel de uitbreiding als de nieuwbouw versperren het uitzicht van de verzoekende partij die daardoor volledig ingesloten wordt en de zeer dichte nabijheid van grote glaspartijen op het verdiep met aldaar woonfuncties maakt een schending van de privacy aannemelijk. Dat het pand van de verzoekende partij eveneens een grote glaspartij heeft in de verdieping maakt nog niet dat zij een dreigend verlies aan privacy niet kan en mag opwerpen nu deze glaspartij er, getuige de foto's in het dossier, reeds langer was en daarenboven achter deze glaspartij niet de woongedeeltes liggen van de verzoekende partij.

Het is in beginsel correct dat er van de bewoners in een verstedelijkt gebied een zekere tolerantiedrempel verwacht mag worden voor hinder die eigen aan een dergelijke omgeving is. Niettemin wordt er aangenomen dat de bestreden beslissing, gelet op de afmetingen van de uitbreiding en de ligging ten opzichte van de woning en tuin van de verzoekende partij, een beduidende impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partij kan hebben.

Het causaal verband met de bestreden beslissing kan niet worden ontkend.

3.

Zowel de tussenkomende partij als de verwerende partij stellen dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen waarom de zaak dermate dringend is, dat een vernietigingsarrest te laat zou komen mede gelet op het feit dat zij zelf ervoor opteerde om eerst een vordering tot vernietiging in te stellen en slechts later een vordering tot schorsing met daartussen nog een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij, door niet meteen van in het begin een vordering tot schorsing in te dienen, heeft aangegeven dat de loutere afhandeling van de vernietigingsprocedure kon worden afgewacht.

Dit standpunt van de tussenkomende en van de verwerende partij kan niet bijgetreden worden. Uit het dossier blijkt dat de tussenkomende partij meermaals heeft aangegeven de werken te zullen aanvangen. Op de openbare zitting van 18 juli 2017 is evenwel gebleken dat er nog steeds geen aanvang werd genomen met de werken. Het kan een verzoekende partij niet kwalijk genomen worden dat zij gerechtelijke actie onderneemt op een ogenblik dat de bouwheer zijn intenties tot aanvang van de werken kenbaar maakt. Ook na de verwerping van de vordering tot schorsing bij

uiterst dringende noodzakelijkheid werden de intenties van de bouwheer nogmaals aan de verzoekende partij kenbaar gemaakt. Aangezien een verzoekende partij, als omwonende, geen invloed heeft op, of zekerheid heeft over de aanvang en de snelheid waarmee de bouwheer de werken zou uitvoeren, kon zij, gelet op de huidige regelgeving waarbij in elke stand van het geding een schorsingsvordering kan worden ingediend, op 30 november 2016 dergelijke vordering nog indienen.

De doelmatigheid van een schorsingsvordering hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. Een verzoekende partij heeft geen vat op het verloop van de vernietigingsprocedure, noch op het tijdstip van de aanvang van de werken. Van de verzoekende partij kan en mag geen onmogelijke bewijslast gevraagd worden, zeker niet nu blijkt dat de tussenkommende partij reeds meermaals haar intentie tot start van de werken heeft aangekondigd.

Op dit ogenblik kan, gelet op de afwezigheid van een verbintenis tot niet-uitvoering van de werken door de tussenkommende partij, nog steeds gesteld worden dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure ondoelmatig lijkt in het licht van de ingeroepen schadelijke nadelen en gevolgen.

De verzoekende partij brengt dan ook aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij die concreet aannemelijk maken dat de zaak hoogdringend is, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en de ondoelmatigheid van de reeds ingestelde vordering tot vernietiging.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheids-, zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de historiek van de eerdere aanvragen voor het perceel volledig miskent. Zij wijst erop dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar alsook de verwerende partij zelf steeds negatief hebben geoordeeld waarbij door allen de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening telkenmale op een consistente en inhoudelijk coherente wijze werd uitgevoerd. Ze licht toe dat het college van burgemeester en schepenen tot vier maal toe een vergunning weigerde en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar telkens negatief adviseerde.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij bij de laatste aanvraag plots, zonder een verklaarbare reden, een tegengesteld standpunt inneemt. Immers, daar waar ze eerder op 16 januari 2014 over een bijna identieke aanvraag stelde dat het perceel enkel geschikt is voor een eengezinswoning met kwalitatieve tuinzone, stelt de bestreden beslissing nu onder meer dat het

oprichten van een tweede woning in de achtertuin van de bestaande woning geen probleem vormt en dit terwijl er in de directe (en ruimere) omgeving geen enkele noemenswaardige wijziging plaatsvond die aanleiding kan geven tot gewijzigde inzichten. Dit alleen al is, volgens de verzoekende partij, een voldoende grond om de bestreden beslissing te vernietigen.

Er kan bovendien volgens de verzoekende partij niet ernstig worden betwist dat beide aanvragen identiek zijn: enkel het dakterras wordt nu weggelaten en de tuinzone van de bestaande woning wordt een beetje vergroot ten nadele van de tuinzone van de nieuw op te richten woning. Evenmin is, volgens de verzoekende partij, de omgeving dermate gewijzigd dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening een volledig andere invulling kan krijgen en toch wijzigt de verwerende partij haar volledig negatieve beoordeling van de vorige beslissing naar een volledig positieve benadering in de huidige bestreden beslissing.

De aanvraag is naar het oordeel van de verzoekende partij alleszins strijdig met de goede ruimtelijke ordening zodat de verwerende partij op geen enkele rechtmatige wijze een verenigbaarheid toch kan motiveren.

De verzoekende partij licht toe dat de aanvraag een bezetting beoogt van het betrokken perceel die de ruimtelijke draagkracht ruimschoots overschrijdt en die in strijd is met de gangbare normen inzake goede ruimtelijke ordening in woongebied. De verzoekende partij stelt dat dit ook al het geval was toen alleen nog maar een verbouwen van de bestaande woning voorlag (aanvraag van 2011).

Verder wijst de verzoekende partij erop dat het perceel is gelegen in buitengebied en niet in een stedelijk gebied en wijst zij erop dat de ligging in buitengebied zich kenmerkt door een ander bebouwingspatroon dan in stedelijk gebied, met name door de aanwezigheid van overwegend eengezinswoningen op ruimere kavels met diepere tuinzones en ruimere bouwvrije zijdelingse stroken. Een vergunning binnen dit gebied moet zich dan ook, volgens de verzoekende partij, kenmerken door een voldoende kaveloppervlakte in combinatie met ruime bouwvrije stroken. De aanvraag voldoet hieraan volgens haar duidelijk niet aangezien, hoewel het perceel zich in het centrum van de gemeente bevindt, het niet de bedoeling kan zijn om in een buitengebied bestaande kleine kavels nog meer te gaan opdelen en verdichten. Zij wijst erop dat het perceel een uiterst beperkte oppervlakte heeft waarop zich al één woongelegenheid bevindt waarbij nu een tweede woongelegenheid wordt opgericht in de tuinzone van de bestaande woongelegenheid waardoor de dichtheid op het perceel verdubbelt van 1 woning per 170m<sup>2</sup> naar 1 woning per 85m<sup>2</sup>. Dit is volgens haar niet gangbaar in woongebied in een landelijke omgeving en leidt tot een manifeste overbezetting van het terrein.

Daarenboven wordt volgens de verzoekende partij het overgrote deel van het perceel verhard zodat er bijna geen achtertuinzone over is. De huidige bestaande woning beschikt over een achtertuin van 10,5 meter diep, doch in de nieuwe situatie wordt deze diepte herleid tot 3,5 meter met een totale oppervlakte van 10,5m<sup>2</sup> waarbij de nieuw op te richten woning slechts beschikt over een achtertuin met een diepte van 3 meter en een breedte van 6 meter of 18m<sup>2</sup> in totaal. Dergelijke beperkte achtertuinzones zijn volgens de verzoekende partij niet gangbaar in een landelijke gemeente en bieden ook geen enkele leefkwaliteit. Ze stelt dat in woongebied de diepte van de achtertuinzone minimaal 8 meter moet bedragen.

Verder argumenteert de verzoekende partij dat de nieuw op te richten woning 6,85 meter hoog is en over een breedte van 7,12 meter gerealiseerd wordt op amper 3 meter afstand van haar perceelsgrens. Zij acht dergelijk beperkte afstand ontoereikend.

Zowel de uitbreiding van de bestaande woning als de inplanting van de nieuwe woning zijn volgens de verzoekende partij ook in strijd met de bepalingen van de lichten en de zichten van het Burgerlijk Wetboek. Aan de achterzijde van de woning worden glaspartijen over beide bouwlagen voorzien zodat een rechtstreekse inkijk ontstaat in haar achtertuinzone. Het eventueel opleggen als



voorwaarde dat er ondoorzichtig glas wordt gebruikt biedt onvoldoende bescherming aangezien het vervangen ervan door transparant glas niet vergunningsplichtig is. Ook meent zij dat de lichtinval op haar perceel zal verminderen evenals de bestaande leefkwaliteit.

De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij in haar beslissing van 16 januari 2014 tot weigering van een bijna identieke aanvraag op zeer bevattelijke wijze omschrijft waarom de aldaar betrokken aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Nu echter tracht de bestreden beslissing, zoals reeds gesteld, plots de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te motiveren en dit slechts 2 jaar nadat duidelijk werd besloten dat er geen verenigbaarheid is.

De verzoekende partij meent dan ook dat er een aantal tegenstrijdigheden kunnen worden vastgesteld tussen de beslissing van 16 januari 2014 en de huidige bestreden beslissing:

- a) Volgens de bestreden beslissing zou de nieuw op te richten eengezinswoning aansluiten bij de te verbouwen woning en zo het hoekperceel opnieuw meer dorpsgericht maken waarbij het gesloten straatbeeld een esthetische verbetering betekent en volkomen inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en de aldaar bestaande woningen.
- b) In 2014 was de verwerende partij juist van oordeel dat de historisch ontstane ondiepe, volledig bebouwde percelen niet als voorbeeld mogen dienen en de bestending ervan ruimtelijk niet gewenst is. Nu oordeelt de verwerende partij plots dat het gesloten straatbeeld een esthetische verbetering is die volkomen inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij wijst er ook nog op dat de tussenkommende partij in haar beroepschrift bij de verwerende partij stelt dat dergelijk volgebouwde hoekpercelen vaak voorkomen in de omgeving wat niet correct is en ook niet wordt aangetoond. Minstens vertoont het 'rond punt' waar het betrokken perceel gelegen is geen van dergelijke volgebouwde hoekpercelen.
- c) De woningen Damstraat 148, 150 en 152 en Damstraat 118, 120 en 122 bestonden reeds op 16 januari 2014 toen de verwerende partij van oordeel was dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving werd overschreden. Meer zelfs, de verwerende partij motiveerde toen dat de 'ondiepe percelen' zich beperken tot het kruispunt Damstraat-Korte Damstraat, doch dat de woningen verder in de straat over voldoende ruime tuinzones beschikken. Aan deze omgeving is de afgelopen 2 jaar nauwelijks iets gewijzigd zodat niet kan worden ingezien waarom dit plots op een andere wijze moet worden benaderd door de verwerende partij.
- d) Met verwijzing naar een andere vergunning stelt de verwerende partij dat verdichting reeds beleidsmatig is toegelaten en vergund met betrekking tot percelen in de Damstraat. De verzoekende partij stelt dat de tussenkommende partij al eerder naar deze vergunning verwees voor haar eerste administratief beroep, maar dat de verwerende partij dat toen, geheel terecht, geen argument vond dat ertoe leidt dat er sprake zou zijn van een beleidsmatige toelating tot verdichting die ook betrekking zou kunnen hebben op het betrokken perceel. De bestreden beslissing laat nu na te motiveren waarom dit argument plots wel wordt aanvaard.
- e) De constructies in de Korte Damstraat en aan de overzijde van het perceel in de Damstraat, waarnaar de bestreden beslissing verwijst, bestonden ook reeds op 16 januari 2014. De bestreden beslissing spreekt de beslissing van 2014 dus tegen wanneer de verwerende partij plots van oordeel is dat de aangehaalde percelen wel als voorbeeld mogen dienen om de goede ruimtelijke ordening te motiveren.
- f) Wat de vastgestelde vergroting van de tuinzone betreft, moet er op worden gewezen dat de uiterst beperkte uitbreiding van de tuinzone bij de bestaande woning ten koste gaat van de tuinzone bij de nieuw te bouwen woning. De weigeringsmotieven van de eerdere beslissing worden met deze beperkte planwijziging op geen enkele wijze ontmoet nu de aangevraagde ondiepe tuinzones nog steeds te weinig leefkwaliteit bieden en nog steeds eerder thuishoren in de stad.
- g) Wat de vaststelling betreft dat buiten de deur naar de berging alle ramen in de nieuw op te richten woning in doorzichtig glas zijn, stelt de verzoekende partij vast dat daarmee

- onomstotelijk vaststaat dat er rechtstreekse inkijk ontstaat net zoals in de vorige beslissing waarin is vastgesteld dat de privacy van de verzoekende partij in gedrang komt.
- h) De bestreden beslissing stelt dat de afstand van 3 meter in woongebied een gebruikelijke afstand is. De verzoekende partij stelt daar tegenover dat de verwerende partij hoogstwaarschijnlijk doelt op de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen tussen woningen (in verkavelingen) in woongebied, doch dat dit niet opgaat in dit geval nu het hier gaat om de afstand van een nieuwe woning tot de tuin van de verzoekende partij wat een gans andere situatie is. Verder vergeet de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij dat de gangbare diepte voor tuinen in woongebied minstens 8 tot 10 meter moet bedragen.
  - i) Met de vaststelling dat de woonkwaliteit van de bestaande woning verbetert door de toename van de oppervlakte, dat de woongelegenheden voldoen aan de Vlaamse Wooncode, dat de ontwikkeling zich laat inpassen in het streven naar zuinig ruimtegebruik en betaalbaar wonen met behoud van de buitenruimte en voldoende woonkwaliteit van de woongelegenheden en dat de tussenkommende partij nu tegemoet komt aan de vereisten van woonkwaliteit en privacy zoals aangegeven in de beslissing van 16 januari 2014 wordt naar het oordeel van de verzoekende partij niet aangetoond dat de woonkwaliteit gegarandeerd zou zijn. Ze meent dat minstens niet wordt aangetoond waarom er plots wel voldoende woonkwaliteit zou zijn in vergelijking met de ruimtelijke toestand in de omgeving ten tijde van de beslissing van 16 januari 2014 aangezien de bewoonbare oppervlaktes en tuinzones amper zijn gewijzigd. Een eventuele overeenstemming met de Vlaamse Wooncode doet hieraan volgens de verzoekende partij geen afbreuk.

Tot slot merkt de verzoekende partij nog op dat de verwerende partij nalaat om de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen op een degelijke wijze in haar beslissing te betrekken en te weerleggen, hoewel zij in dergelijk geval gehouden is tot een strengere motiveringsplicht mede gelet op het feit dat ze haar eigen beslissing van 16 januari 2014 tegensprekt.

De verwerende partij maakt, naar het oordeel van de verzoekende partij, niet aannemelijk dat het beoordelingskader op nog geen twee jaar dermate gewijzigd zou zijn dat een tegengestelde beslissing kan worden gerechtvaardigd. Dit klemmt volgens de verzoekende partij nog meer aangezien niet minder dan 4 weigeringsbeslissingen werden afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen en 2 negatieve verslagen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden uitgebracht over een tijdspanne van nog geen 5 jaar en dit in een omgeving waarin in tussentijd geen noemenswaardige veranderingen zijn gebeurd. Het ging dan nog telkenmale over hetzelfde perceel met telkens een bijna identiek voorwerp dan het huidige waarin telkens werd geoordeeld dat het te bezwarend was voor de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht werd overschreden. Volgens de verzoekende partij is het dan ook duidelijk dat gelijk welke bebouwing in de huidige tuinzone van de bestaande woning op geen enkele manier kan worden gemotiveerd.

## 2.

De verwerende part wijst erop dat het haar niet verboden is om, bij gebrek aan een legaliteitsbelemmering, een ander standpunt in te nemen bij het beoordelen van een gelijkaardige aanvraag. Het 'non bis in idem'-beginsel geldt immers niet voor een orgaan van actief bestuur. Het staat een aanvrager volgens de verwerende partij vrij om meermaals een (bijna) identieke aanvraag in te dienen waarbij zij dan de taak heeft de hernomen aanvragen telkens te beoordelen. Indien er daarbij sprake is van een gewijzigde situatie of zelfs maar een meer duidelijke onderbouwing van de aanvraag, kan de vergunningverlener ertoe bewogen worden een andere beslissing te nemen zoals dat in redelijkheid verantwoord is.

De verwerende partij erkent dat ze haar standpunt heeft gewijzigd en dat zij daaromtrent een pertinente beoordeling geeft over de gelijkaardige aanvraag. Ze benadrukt dat ze wijst op de verbeterde garantie op privacy voor de aanpalenden door het weglaten van het dakterras en op het feit dat de onmiddellijk omgeving dicht bebouwd is. Verder wijst ze erop dat de afstanden tot de perceelsgrens wel degelijk '*courant*' te noemen zijn en meermaals worden toegepast in de onmiddellijk omgeving en eigen zijn aan de moeilijke ruimtelijke invulling van buitenhoeken van bouwblokken.

3.

Volgens de tussenkomenende partij laat de verzoekende partij ten onrechte uitschijnen dat, gelet op de voorgeschiedenis, de verwerende partij enkel nog maar de vergunning kon weigeren en dus als het ware nog slechts zou beschikken over een gebonden bevoegdheid.

Uit de beslissing van 16 januari 2014 blijkt volgens de tussenkomenende partij echter dat een nieuwe aanvraag met meer aandacht voor woonkwaliteit (o.a. voor wat betreft licht-, en luchttoetreding) en privacy voor vergunning in aanmerking kon komen. Rekening houdende met deze richtlijnen, stelt de tussenkomenende partij de nieuwe aanvraag ingediend te hebben.

De tussenkomenende partij houdt voor dat in de bestreden beslissing de omgeving, de bouwplaats en het project op omstandige wijze omschreven is, zodat de verzoekende partij niet aantoonde dat de verwerende partij onzorgvuldig zou hebben gehandeld.

Verder moet volgens de tussenkomenende partij worden vastgesteld dat de verzoekende partij enkel een eigen visie van de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de draagkracht van het perceel, de oppervlakte van de tuinzone, de hinderaspecten en de privacy voorop stelt. Zij wijst op de marginale bevoegdheid van de Raad inzake de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomenende partij stelt dat uit de motieven van de bestreden beslissing mag blijken dat de verwerende partij niet enkel rekening heeft gehouden met de beslissingen die zij in het verleden heeft genomen, maar op elk van de aangegeven punten (de essentiële punten van de goede ruimtelijke ordening in dit dossier) argumenteert waarom onderhavige vergunningsaanvraag wel tot een vergunning kan leiden.

Mede gelet op de wijzigingen die zij middels onderhavige vergunningsaanvraag heeft doorgevoerd aan het ontwerp van de woningen, mag volgens de tussenkomenende partij de motivering van de verwerende partij niet verbazen en kan zij niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd. De verzoekende partij laat volgens de tussenkomenende partij na enige overtuigende kritiek aan te brengen waarom het vergunde onaanvaardbaar zou zijn in de omgeving van de Damstraat en de Korte Damstraat.

Zij is van oordeel dat de verzoekende partij louter verwijst naar de negatieve elementen van de vorige vergunningsaanvragen om te vergelijken met de vergunde situatie om dan te besluiten dat de vergunning onaanvaardbaar is. De tussenkomenende partij stelt verder dat de verzoekende partij nalaat aan te geven dat de zeer concrete referenties zoals opgenomen door de verwerende partij foutief zouden zijn of dat elementen uit het dossier juridisch niet correct zouden zijn.

Wat betreft het niet-weerleggen van de standpunten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen merkt de tussenkomenende partij op dat de verzoekende partij niet de schending inroept van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO.

Evenwel meent de tussenkomenende partij dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op afdoende wijze de essentiële onderdelen van de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld en heeft opgenomen in haar motivering.

De verzoekende partij slaagt er volgens de tussenkomenende partij niet in concreet aan te tonen dat de verwerende partij op onredelijke wijze zou hebben besloten tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria die in dit artikel zijn opgesomd. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand, en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect. De mogelijke hinderaspecten zijn eveneens relevant, gelet op de specifieke perceelsconfiguratie in de onmiddellijke omgeving. De in de nabije omgeving bestaande bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partij, zal dan ook concreet bij het beoordelen van de inpasbaarheid en de draagkracht van de omgeving moeten betrokken worden.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij

andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

2.

Uit de in het feitenrelaas vermelde voorgeschiedenis blijkt dat de tussenkomende partij reeds meermaals poogde een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het betreffende perceel. De aanvragen gingen van een verbouwing en uitbreiding van de bestaande eengezinswoning tot het uitbreiden van de bestaande eengezinswoning met de bouw van een tweede eengezinswoning.

Uit het dossier en de stukken van de verzoekende partij blijkt dat zowel in 2012 als in 2013 reeds een aanvraag werd ingediend tot het uitbreiden van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning. In elk van deze dossiers weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke een vergunning. De verwerende partij weigerde eveneens een vergunning in graad van administratief beroep voor de aanvraag ingediend in 2013 en dit met een beslissing van 16 januari 2014 daarbij stellende (1) dat de ondiepe tuinzones weinig leefkwaliteit vertonen, (2) dat het ter compensatie voorziene dakterras gelegen op een tweede verdieping de privacy van aangelanden aantast en tot inkijk leidt in de tuinen van de omliggende woningen, (3) dat de ondiepe tuinen waarnaar de aanvrager – de huidige tussenkomende partij – verwees, historisch zijn ontstaan en niet als voorbeeld kunnen dienen, (4) dat, meer nog, het bestendigen van de toestand van de ondiepe tuinen ruimtelijk niet gewenst is en (5) dat het perceel enkel geschikt is voor een eengezinswoning met kwalitatieve tuinzone.

De huidige aanvraag verschilt qua voorwerp van de aanvraag van 2013. Zo wordt er niet langer in een dakterras voorzien op de tweede verdieping, wordt de tuinzone bij de bestaande woning vergroot met 3 m<sup>2</sup> en behoudt de tuinzone bij de nieuw op te richten woning een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup> na vermindering met de vermelde bij te voegen tuin bij de bestaande eengezinswoning.

Hoewel het correct is dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een nieuwe, gelijkaardige aanvraag tot een andere zienswijze kan komen op basis van andere inzichten of op basis van wijzigingen in de bestemming of in de bestaande ruimtelijke ordening, moet ter zake worden vastgesteld - en dit wordt niet ontkend door de verwerende en de tussenkomende partij – dat noch de bestemming, noch de bestaande ruimtelijke ordening op enigerlei wijze zijn gewijzigd sedert de voorgaande beslissingen van zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke, van het voorgaande negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de beslissing van de verwerende partij zelf op 16 januari 2014.

3.

Wanneer de verwerende partij in dergelijk geval afwijkt van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, van de negatieve adviezen - tot drie maal toe in twee dossiers - van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, zoals reeds gesteld, dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Terzake dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij zonder enige nadere motivering tot een totaal tegengesteld standpunt komt dan in haar eerdere beslissing en dit zelfs over elementen van het dossier die niet tot in zeer beperkte mate zijn gewijzigd. Zo worden de woonclusters in de buurt met een gelijkaardige dichtheid nu mee in aanmerking genomen daar waar deze eerder door de verwerende partij werden bestempeld als niet langer gewenst met de uitdrukkelijke stelling dat het bestendigen van deze toestand ruimtelijk niet gewenst is. Verder, wat de ondiepe tuinen betreft, aanvaardt de verwerende partij nu wel de ondiepe, haast volledig volgebouwde tuinen in de

omgeving daar waar ze deze, zoals voor de woonclusters, bestempelde als niet langer gewenst met de uitdrukkelijke stelling dat het bestendigen van deze toestand ruimtelijk niet gewenst is. Tot slot oordeelt de verwerende partij dat er toch twee woongelegenheden mogelijk zijn op het aanvraagperceel, stellende dat er geen reden is om gewag te maken van een ruimschootse overschrijding van de draagkracht van het perceel en dat de woongelegenheden voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode en dit terwijl de grootte van beide woningen niet wijzigde ten opzichte van de vorige beslissing.

Rekening houdende met de voorgeschiedenis met betrekking tot het aanvraagperceel en de slechts beperkte aanpassingen van de aanvraag, kan deze nietszeggende motivering die enkel een negatie inhoudt van de vorige beoordeling, op het eerste gezicht niet worden beschouwd als een concrete en zorgvuldige motivering.

4.

Uit het administratief dossier blijkt dat de aanvrager, huidige tussenkomende partij, naar aanleiding van het voor haar negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een replieknota heeft ingediend.

De tussenkomende partij doet in de nota, volgens hetzelfde stramien zoals een beslissing van de verwerende partij er steeds uitziet, een uiteenzetting tot afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met daarbij nog de suggestie om bepaalde voorwaarden op te leggen.

Een aanvrager heeft principieel het recht om zich te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden. Het mag op zich niet worden uitgesloten dat het bestuur zich door die argumentatie laat overtuigen, maar dan alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan. Dit alles geldt des te meer indien er eerder over een gelijkaardige aanvraag een weigering werd afgeleverd door de verwerende partij en de aanpassingen aan het ontwerp miniem te noemen zijn in het licht van de vroegere beoordeling inzake de draagkracht van de omgeving. De hierboven op het eerste gezicht ontoereikend bevonden motivering in de bestreden beslissing lijkt, met uitzondering van drie kleine zinsneden, een letterlijke kopie van de nota van de tussenkomende partij te zijn. De appreciatie door de verwerende partij van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening lijkt in exact dezelfde bewoordingen als die van de nota te zijn.

Door het woordelijk overnemen van het voorstel van motivering van de aanvrager in de bestreden beslissing, rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke toelaatbaarheid van de aanvraag wel op een eigen zorgvuldig onderzoek van de verwerende partij gesteund is.

5.

Het middel lijkt op het eerste gezicht voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Firmin MINNEBO is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 10 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning en het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning op een perceel gelegen te 9180 Moerbeke, Damstraat 140 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummer 1056N2.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS