

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1079
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0575-A

Verzoekende partij	de heer Karl DELAERE vertegenwoordigd door advocaat Jacques VERHAEGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Zultseweg 21
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv DELISAN vertegenwoordigd door advocaten Tiene CASTELEIN en Tijn DELRUE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Stationsstraat 8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Avelgem van 11 december 2017 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een meergezinswoning, na het slopen van de bestaande bebouwing, op de percelen gelegen te 8580 Avelgem, Doorniksesteenweg 75 en 75B, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1067E en 1067F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 22 juni 2018 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 augustus 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019.

Advocaat Henri HERPOL *loco* advocaat Jacques VERHAEGHE voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Tijl DELRUE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

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

Op 23 februari 2017 weigert de verwerende partij, na administratief beroep, een vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten, na het slopen van de bestaande bebouwing, omdat de aanvraag, alhoewel functioneel inpasbaar op de locatie, onvoldoende afgestemd was op de (linker)aanpalende bebouwing.

De tussenkomende partij dient op 4 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Avelgem een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een meergezinswoning, na het slopen van de bestaande bebouwing”, op de percelen gelegen te 8580 Avelgem, Doorniksesteenweg 75 en 75B.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 tot en met 30 oktober 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Brandweer adviseert op 6 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 10 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 november 2017 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voor het centrumgebied van Avelgem worden volgende richtwaarden in acht genomen:

kroonlijsthoogte max. 10,00m (plaatselijk hogere uitbouwen mogelijk); nokhoogte max. 15,00m; bouwdiepte verdieping: max. 12,00m tegen de perceelsgrenzen en daarna mogelijks oplopend volgens 45°-regel.

Het ontwerp houdt rekening met de opgegeven richtwaarden wat betreft de hoogtes. De bouwdiepte op de verdieping is wel 14m, plaatselijk aan de linkerkant zelfs beperkt tot 13,45m, omdat men rekening heeft gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende woning links die een bouwdiepte van 13,45m heeft op de verdieping en met de schuine inplanting tov de rooilijn. De bouwdiepte op de verdieping is om deze reden ruimtelijk aanvaardbaar.

Zoals hierboven vermeld bij de behandeling van de bezwaarschriften is een zekere inkijk en schaduwvorming eigen aan een dicht bebouwde omgeving in het centrum van de gemeente. De terrassen achteraan op de verdiepingen 1 en 2 worden nu op een afstand van 3m (rechts) en 3,18m (links) van de perceelsgrenzen voorzien, samen met een zichtscherm van 1,8m hoog. Hierdoor zal de impact op de privacy beperkt zijn. Op de dakverdieping is het terras achteraan en ook de dakuitbouw verwijderd. Al deze ingrepen hebben een gunstig effect op de privacy van de aanpalenden.

In de weigeringsbeslissing van het eerste ontwerp door de deputatie wordt opgeworpen dat de terrassen achteraan ook moeten meegeteld worden bij de bouwdiepte. Dit is in het gewijzigd ontwerp niet meer het geval wegens de ruime afstand tot de zijperceelsgrenzen.

Verder werd ook gesuggereerd om achteraan te werken met inpandige terrassen. Gezien de beperking in oppervlakte en de functie van de ruimtes die op het terras uitkomen (slaapkamers) zijn de uitpandige terrassen achteraan ruimtelijk aanvaardbaar.

Daarnaast wordt een tuinmuur van 1,8m hoog voorzien langs de linker perceelsgrens, tussen het nieuwe gebouw en de garage van de aanpalende. Hiermee wordt een duidelijke scheiding en wat meer privacy gecreëerd voor de aanpalende. Afsluitingen tot 2m hoog, zelfs eender welk type, zijn overigens vrijgesteld van vergunning.

Het ontwerp werd ook aangepast aan de gemaakte opmerking over de koppeling en inplanting van de garages. De garages werden geclusterd nabij de garageweg achteraan het perceel. De opsplitsing in twee groenzones met wadi kan aanvaard worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Avelgem maakt zich de motieven van het eensluidend verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar eigen en verleent op 11 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij, met de volgende voorwaarden:

“ ...

1° De bijkomende voorwaarden (zie bijlage) dienen strikt nageleefd te worden.

2° Het advies van de brandweer (zie bijlage) dient strikt te worden nageleefd. Voor de ingebruikname van het gebouw dient de brandweer een nieuwe controle uit te voeren.

3° De normbepalingen zoals omschreven in hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, dienen te worden nageleefd.

...”

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 10 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2018 het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 maart 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 29 maart 2018 met de bestreden beslissing (een overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met toevoeging van enkele passages, die in het hiernavolgend citaat onderlijnd worden) ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“
...

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag ligt in het centrum van Avelgem. De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door een mix van een- en meergezinswoningen, handelszaken en dienstverlenende gebouwen (o.a. gemeentelijke bibliotheek) bestaande uit maximaal 3 bouwlagen met een hellende dakvorm. De direct aanpalende bebouwing zijn eengezinswoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak. Evenwel komen in de nabije omgeving meergezinswoningen voor. De aanvraag ligt langs een invalsweg die zich bevindt in het centrum waardoor een meergezinswoning te verantwoorden valt.

De deputatie besloot in vorig dossier dat het bouwen van een meergezinswoning op deze locatie functioneel inpasbaar is. Evenwel dient rekening worden gehouden met de aanpalende bebouwing en mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden.

...

Verschilpunten

- Optrekken van scheidingsmuur aan achtergevel met linkerbuur
- Geen terrassen thv dakverdiep
- Kleinere terrassen op 1e en 2e verdiep en op 3m van de perceelsgrens
- Bijkomende zichtschermen voorzien
- Aanwezigheid van dakvlakvensters ipv dakuitbouwen in dakverdiep
- Aanwezigheid van tuinmuur met rechterbuur
- Garages, standplaatsen en groen zone zijn anders ingericht
- Kroonlijsthoogte gelijkvloerse laag werd 1m verlaagd
- Aan de achterzijde zijn enkel slaapkamers gesitueerd

Mobiliteitsimpact

Het ontwerp voorziet de bouw van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten. Het is positief dat achteraan op het perceel garages, autostandplaatsen en fietsenstalling zijn voorzien; waardoor geen bijkomende in- en uitrit aanwezig is op de gewestweg. In vergelijking met vorig dossier zijn de garages, autostandplaatsen en groenzones herontworpen waardoor de garages geclusterd zijn. Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor de woonentiteiten, waardoor er geen parkeerdruk zal zijn op het openbaar domein.

...

In vergelijking met vorig dossier zijn de garages, autostandplaatsen en groenzones herontworpen waardoor de garages aaneengeschakeld zijn.

Hinder

De aanpalende werpt verlies van privacy, verlies van lichtinval en geluidshinder op.

In vorig dossier besloot de deputatie dat een beperking van de bouwdiepte en beperking van het gebruik van inpandige terrassen een oplossing kunnen vormen om het project beter af te stemmen op de linker bebouwing. In de nieuwe aanvraag werd hiermee rekening mee gehouden.

Privacyhinder

Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een afgeknot hellende dakvorm.

In de stedenbouwkundige vergunning staat: "Voor het centrumgebied van Avelgem worden volgende richtwaarden in acht genomen: kroonlijsthoogte max. 10,00m (plaatselijk hogere uitbouwen mogelijk); rokhoogte max. 15,00m; bouwdiepte verdieping: max. 12,00m tegen de perceelsgrenzen en daarna mogelijks oplopend volgens 45°-regel.

Het ontwerp houdt rekening met de opgegeven richtwaarden wat betreft de hoogtes. De bouwdiepte op de verdieping is wel 14m, plaatselijk aan de linkerkant zelfs beperkt tot 13,45m, omdat men rekening heeft gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende woning links die een bouwdiepte van 13,45m heeft op de verdieping en met de schuine inplanting tov de rooilijn. De bouwdiepte op de verdieping is om deze reden ruimtelijk aanvaardbaar."

Echter wordt in de stedenbouwkundige vergunning niet gesproken over de bouwdiepte van de beroeper. Op het gelijkvloers bedraagt t.h.v. de beroeper de maximale bouwdiepte 18,85m. Over de volledige perceelsdiepte wordt een gemetselde tuinmuur van 1,8m hoogte voorzien. In vergelijking met vorig dossier wordt de tuin t.h.v. de beroeper afgebakend door een muur. In vorig dossier was louter ter hoogte van het terras een tuinmuur van 2m hoog en 2,5m lang aanwezig. In de beschrijvende nota van de architect blijkt dat deze tuinmuur in overleg met de buur (beroeper) zou komen. In het beroepsschrift wordt over de tuinmuur geen opmerking gemaakt.

De voorziene muur waarborgt privacy t.o.v. de beroeper. Vanuit de tuinen is er geen rechtstreeks inkijk.

De bouwdiepte van het gelijkvloers appartement is nog steeds 2,56m groter t.o.v. de beroeper. T.o.v. de rechterbuur wordt de bouwdiepte op het gelijkvloers niet overschreden. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte zo'n 14m en dit betekent dat het ontworpen gebouw zo'n 50cm uitsteekt t.o.v. de woning van de beroeper.

Daarentegen wordt in huidig ontwerp de bouwdiepte van de beroeper wel gevolgd.

De ontworpen meergezinswoning sluit m.a.w. mooi aan.

...

*Aangezien alle woonentiteiten beschikken over voldoende **ruime terrassen** zowel aan de voor- en achtergevel verhoogt de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners, doch wordt de privacy van de aanpalende geschonden: vanop de terrassen is er **inkijk** bij de aanpalende. Aan de zijkanten worden **zichtschermen** voorzien. In vergelijking met vorig dossier zijn de terrassen op grotere afstand van de beroeper voorzien. In het dakverdiep worden geen terrassen meer voorzien.*

Afname zonlicht

Gezien de oriëntering van de ontworpen meergezinswoning, zal de beroeper geen bijkomende schaduwhinder ondervinden. De andere aanpalende buur zal misschien meer slagschaduw ondervinden dan op heden. Evenwel worden de bestaande bijgebouwen gesloopt waardoor minder schaduw zal zijn in de tuin van de buur.

Lawaaihinder

Opnieuw wordt geluidsoverlast opgeworpen aangezien er geen extra **geluidsisolatie** wordt voorzien voor deze 4 woonunits die palen aan de woning van de beroeper. De **deputatie** besloot bij vorig dossier dat bij het herwerken van het ontwerp het aangewezen is dat ook het aspect van de isolatie wordt verduidelijkt teneinde tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de beroeper.

Uit het bouwplan blijkt dat 'binnen metselwerk baksteen' met spouw wordt voorzien. In het dossier **ontbreekt** alle **informatie** van bijkomende geluidsisolatie. De deputatie gaat echter niet akkoord met de vraag naar bijkomende **geluidsisolatie**.

De deputatie gaat echter niet akkoord met de vraag naar bijkomende geluidsisolatie. Zoals uit de plannen blijkt, zijn er twee muren tussen het project en de woning van de beroepsindiener. Twee volle steense muren met spouw zal voldoende zijn om geen onaanvaardbare geluidshinder te veroorzaken. Het gaat hier om woonegelegenheden en geen café of restaurant.

Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen

Het ontworpen gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een afgeknot hellende dakvorm.

Uit de richtlijnen van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat volgende richtnormen van toepassing zijn:

	Richtnorm college van burgemeester en schepenen	Ontwerp
Bouwdiepte verdieping	12m	<p>Thv rechter buur:</p> <p>14 m+ 1,2pm terras aan voorgevel + 2m aan achtergevel- 17, 2m</p> <p>Thv linker buur (beroeper):</p> <p>13,9m+ 3m terras aan voorgevel- 16,9 m</p> <p>Er dient opgemerkt dat het nieuw ontwerp de voor- en achtergevel van de bestaande woning volgen, doch springt het terras aan de voorzijde serieus uit.</p>

		<i>In het midden van de meergezinswoning bedraagt de bouwdiepte 14,9 m en 17, 4m inclusief terrassen</i>
<i>Maximum kroonlijsthoogte</i>	<i>10m</i>	<i>9,5m</i>
<i>Maximum nokhoogte</i>	<i>15m</i>	<i>12,56m</i>

Aangezien de aanpalende bebouwing bestaat uit slechts 2 bouwlagen en een hellend dak is de kroonlijst- en nokhoogte van de ontworpen meergezinswoning veel hoger, doch voldoen de hoogtes aan de richtnormen.

In tegenstelling tot het vorig dossier zijn deze uitkragende terrassen niet over de volledige breedte aanwezig, de uitkragende terrassen houden afstand van de beroeper zodat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had voorgeteld om inpandige terrassen te voorzien. De deputatie sluit zich hier niet bij aan, door een afstand van 3m te voorzien wordt er geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt zodat er geen noodzaak is om inpandige terrassen te voorzien. De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Avelgem waar het voorzien van meergezinswoningen functioneel inpasbaar is en waar een zekere mate van privacyhinder moet getolereerd worden. Door de afstand van 3m te bewaren en zichtschermen te voorzien wordt de privacy van de beroepsindieners gerespecteerd.

*Het **aanpalend pand**, gelegen Doorniksesteenweg 77 is opgenomen op de **inventaris van het bouwkundig erfgoed**, dit pand wordt als volgt omschreven: "Doorniksesteenweg nr. 77. Half vrijstaand art-déco-burgerhuis, aan de straat afgezet door bakstenen muurtje.*

Lijstgevel van gele baksteen getypeerd door het gebruik van groene granito, rode baksteen, de decoratieve metselverbanden en het volumespel. Portaal met afgeronde hoeken en fraaie houten deur in de oksel. Deels vernieuwd schrijnwerk." (bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/79092>)

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het project nog te weinig rekening houdt met de aanpalende buur. De deputatie kan dit niet volgen. Op de hoorzitting wordt een snede bezorgd waarbij het gabariet van de woning van de beroepsindieners is mee opgezet. Hieruit blijkt duidelijk dat het gabariet van het project niet veel groter is dan de woning van de beroepsindieners. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had nog een opmerking omtrent de bouwdiepte op het gelijkvloers en het feit dat deze nog altijd 2,5m dieper komt. De deputatie is echter van oordeel dat dit geen onaanvaardbare problemen veroorzaakt. De aanvrager heeft reeds de kroonlijsthoogte van deze laag verlaagd zodat de naastgelegen muur niet te hoog komt. Deze bijkomende 2,5m veroorzaakt weinig hinder voor de aanpalenden terwijl dit wel zorgt voor een hoge woon- en leefkwaliteit van de appartementen op het gelijkvloers.

De plaats van de aanvraag is ten noorden van de beroepsindieners gelegen zodat dit geen impact heeft op schaduwvorming. De beroepsindieners zal inderdaad zicht hebben op deze muur maar het gaat wel maar om een bijkomende diepte van 2,50m en 3m20 hoog.

Verder loopt er een tuinmuur van 1m80 hoog maar deze is er gekomen na vraag van de beroepsindieners zelf. Langs de andere kant is er op vandaag een nog veel diepere

gelijkvloerse laag zodat het project ook voor deze omwonende een meerwaarde biedt en meer zonlicht in de tuin zal toelaten.

Bouwdichtheid

De bouwdichtheid van huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing, die louter bestaat uit eengezinswoningen. Evenwel zijn in de nabije omgeving meergezinswoningen aanwezig. De aanvraag ligt langsheen een invalsweg in het hart van het centrum waardoor een meergezinswoning te verantwoorden valt.

Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager verschillende projecten uit de naaste omgeving.

Ook de burgemeester deelt op de hoorzitting mee dat de gemeentelijke visie erin bestaat om de deelgemeenten van Avelgem openruimte te laten en de meergezinswoning in het centrum van Avelgem te lokaliseren. De beroepsindiener stelt dat dit niet ter zake doet omdat hij geen hinder ondervindt van deze projecten. Dit is wel correct maar deze projecten tonen wel aan dat er een gemeentelijke visie is en dat het verhogen van de bouwdichtheid op deze locatie op zijn plaats is.

De deputatie is van oordeel dat er voldoende inpassingen zijn gebeurd om het project te laten passen in de omgeving, dit zowel op het vlak van architectuur als op het vlak van privacyhinder naar de omwonenden toe. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 woonentiteiten na sloping van de bestaande bebouwing.

De deputatie weigerde in zitting dd. 23.02.2017 de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 woonentiteiten, na sloping van de bestaande bebouwing (2016/444).

De deputatie besloot het volgende: "Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing; dat het bouwen van een meergezinswoning op deze locatie functioneel inpasbaar is; dat het ontwerp evenwel onvoldoende is afgestemd op de (linker)aanpalende bebouwing en daarom niet voorsnag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Verschilpunten

- Optrekken van scheidingsmuur aan achtergevel met linkerbuur
- Geen terrassen thv dakverdiep
- Kleinere terrassen op 1e en 2e verdiep en op 3m van de perceelsgrens
- Bijkomende zichtschermen voorzien
- Aanwezigheid van dakvlakvensters ipv dakuitbouwen in dakverdiep
- Aanwezigheid van tuinmuur met rechterbuur
- Garages, standplaatsen en groen zone zijn anders ingericht
- Kroonlijsthoogte gelijkvloerse laag werd 1m verlaagd
- Aan de achterzijde zijn enkel slaapkamers gesitueerd

Door deze aanpassingen is de deputatie van oordeel dat het project de hinder voor de beroepsindiener tot een aanvaardbaar niveau brengt en er geen onaanvaardbaar hinder wordt veroorzaakt. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

...”

Dat 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 Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put als volgt een eerste middel uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“...

In casu stelde de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn conclusie dd. 02/03/2018 voor om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning (opnieuw) te weigeren:

...

o.a. wijst de ambtenaar niet-limitatief op volgende pijnpunten:

1.

“Lawaaihinder

...

2.

Inzake de zichtschermen die thans worden voorzien om de inkijk te beperken:

...

En verder nog over de terrassen:

...

3.

“Uit de gevelaanzichten blijkt dat het ontworpen gebouw weinig rekening houdt met de aanpalende bebouwing. De kroonlijst -en nokhoogte worden niet gevolgd, evenwel voldoen deze aan de vooropgestelde richtlijn. Het is te betreuren dat de architectuur en het materiaalgebruik hier weinig zijn op afgestemd. Huidig gebouw is eerder “kustarchitectuur” en dus eerder atypisch voor Avelgem. De woonentiteiten ‘an sich’ zijn voldoende ruim en kwalitatief, doch houdt het ontwerp te weinig rekening met de genius loci.” (= eigen onderlijning)

Er weze op gewezen – zoals ook de ambtenaar het doet – dat het aanpalende pand (eigendom van huidige verzoeker) is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De deputatie laat hierover o.a. het volgende optekenen:

1. met betrekking tot de lawaaihinder:

Er wordt vastgesteld dat (nog steeds) alle informatie van bijkomende geluidsisolatie ontbreekt....daar waar de deputatie in haar vorige beslissing dd. 23/02/2017 duidelijk gesteld had “dat bij het herwerken van het ontwerp het aangewezen is dat ook het aspect van de isolatie wordt verduidelijkt teneinde tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de beroeper”.

Thans ligt de deputatie niet meer wakker van de bezorgdheden van de beroeper / verzoeker doch stelt zij - zonder de minste concretisering of aanduiding van de te verwachten geluidsoverdracht tussen beide gebouwen - dat twee volle steense muren met spouw voldoende zullen zijn om geen “onaanvaardbare geluidshinder” te veroorzaken.

Het is huidige verzoeker een raadsel op welke wijsheid de deputatie zich steunt.

Het verwijzen naar het feit dat het een woongelegenheden betreft en geen café of restaurant voldoet als motivering evenmin, laat staan dat hiermee het zorgvuldigheidsbeginsel werd nageleefd dat vereist dat de deputatie haar (andersluidende) beoordeling dient te baseren op eigen onderzoek en feitenvinding.

2.

Inzake het esthetische bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de zichtschermen, wordt door de deputatie niets gezegd...

Inzake de terrassen stelt de deputatie (enkel) het volgende:

“De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had voorgesteld om inpandige terrassen te voorzien. De deputatie sluit zich hier niet bij aan, door een afstand van 3 m te voorzien wordt er geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt zodat er geen noodzaak is om inpandige terrassen te voorzien. De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Avelgem waar het voorzien van meergezinswoningen functioneel inpasbaar is en waar een zekere mate van privacyhinder moet getolereerd worden. Door de afstand van 3m te bewaren en zichtschermen te voorzien wordt de privacy van de beroepsindieners gerespecteerd.”

Aldus heeft de deputatie enkel oog (gehad) voor de privacy van huidige verzoeker.

Echter motiveert de deputatie geenszins waarom zij afwijkt van de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat inpandige terrassen de richtlijn inzake bouwdiepte (maximaal 12m) beter respecteren én dat deze beter aangepast zijn aan de aanpalende bebouwing.

Het spreekt vanzelf dat ook op deze punten een concrete motivering vereist was.

3.

Met betrekking tot de bezwaren met betrekking tot de “genius loci” is evenmin enige concrete motivering te lezen.

Het eenvoudigweg stellen dat de er “voldoende inpassingen” zijn gebeurd om het project te laten passen in de omgeving volstaat evident niet.

Het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was precies gericht op het (nieuw) voorgelegde plan mét aanpassingen.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerst en vooral moet de verwerende partij vaststellen dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 niet geschonden zijn. Het is duidelijk dat de bestreden beslissing gemotiveerd is. Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met deze motivering betekent niet dat de motivering afwezig of onjuist is.

*Met betrekking tot de lawaaihinder heeft de verwerende partij inderdaad gesteld dat twee volle steense muren met spouw ertussen **meer dan voldoende is** om geen onaanvaardbare geluidshinder te veroorzaken. Het mag immers niet vergeten worden dat de plaats van de aanvraag in het centrum is gelegen en er sprake is van gesloten bebouwing. De verzoekende partij kan niet eisen dat zij in volledige stilte kan wonen in een centrum. Bovendien is het gebruik van spouwmuren een veel gebruikte techniek om het overbrengen van geluid tussen gebouwen te beperken. Bij dergelijk ruwbouwconcept doet de spouw van de muren dienst als trillingsbarrière die de flankerende lucht en dus ook de contactgeluidstransmissie naar de woning van de beroepsindienaar tegenhoudt. Het is dus eerder een raadsel waarom de verzoekende partij van oordeel is dat de geluidshinder wel van die mate zal zijn dat het onaanvaardbaar is.*

Het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de voorziene zichtschermen niet mooi vindt, is geen objectief criterium om een vergunning te weigeren. De zichtschermen worden voorzien om de mate van inkijk te beperken en ervoor te zorgen dat het project aanvaardbaar is. De verwerende partij heeft geen enkele verplichting om op elk zinnetje van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te antwoorden of zich hierbij uitdrukkelijk aan te sluiten. Uit de bestreden beslissing moet voldoende blijken waarom de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij slaagt er niet in om dit aan te tonen, zij haalt enkele zinnen uit het verslag om dan te stellen dat de verwerende partij ongemotiveerd het tegendeel beweert. Dit is onjuist en blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing.

Wat de terrassen betreft, is de verwerende partij van oordeel dat inpandige terrassen **geen meerwaarde** betekenen voor het project. De verwerende partij heeft de aanvraag beoordeeld zoals deze is ingediend. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft inderdaad opgemerkt dat inpandige terrassen nog beter zouden zijn maar er is geen enkele wettelijke verplichting die stelt dat de verwerende partij dergelijke voorstellen moet aanvaarden. De verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag functioneel inpasbaar is, dat er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen wordt bewaard en dat het om een centrum gaat waar een zekere mate van privacyhinder getolereerd moet worden.

Een vergunning kan enkel geweigerd worden wanneer er sprake is van onaanvaardbare hinder, de verwerende partij heeft geoordeeld dat dit niet het geval is.

Op de hoorzitting heeft de aanvrager verschillende foto's bezorgd van projecten uit de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij had hierop geantwoord dat dit correct was maar niet ter zake doet aangezien zij geen hinder ondervindt van deze projecten. De verwerende partij heeft duidelijk gesteld dat het project past in de omgeving. Dergelijke projecten kaderen binnen de ruimtelijke visie van Avelgem waarbij meergezinswoningen worden gecentraliseerd in het centrum van Avelgem. Het feit dat er in de onmiddellijke omgeving verschillende meergezinswoningen worden gebouwd, betekent dat deze omgeving hiervoor geschikt is en het project dus wel past in de omgeving.

"De bouwdichtheid van huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing, die louter bestaat uit eengezinswoningen. Evenwel zijn in de nabije omgeving meergezinswoningen aanwezig. De aanvraag ligt langsheen een invalsweg in het hart van het centrum waardoor een meergezinswoning te verantwoorden valt. Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager verschillende projecten uit de naaste omgeving. Ook de burgemeester deelt op de hoorzitting mee dat de gemeentelijke visie erin bestaat om de deelgemeenten van Avelgem openruimte te laten en de meergezinswoning in het centrum van Avelgem te lokaliseren. De beroepsindiener stelt dat dit niet ter zake doet omdat hij geen hinder ondervindt van deze projecten. Dit is wel correct maar deze projecten tonen wel aan dat er een gemeentelijke visie is en dat het verhogen van de bouwdichtheid op deze locatie op zijn plaats is."

De bestreden beslissing bevat dus wel degelijk een motivering omtrent de inplanting in de omgeving. Uit dit alles blijkt duidelijk dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de verwerende partij niet zomaar van het verslag afwijkt.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkommende partij stelt:

"...

Concreet wijst verzoekende partij op volgende "pijnpunten" die door de PSA werden opgeworpen:

(1) Inzake lawaaihinder

...

Verzoekende partij merkt op dat verwerende partij niet meer wakker zou liggen van de bezorgdheden van de beroeper en zonder de minste concretisering of aanduiding van de te verwachten geluidsoverdracht tussen beide gebouwen ervan uitgaat dat twee volle

steense muren met spouw voldoende zouden zijn om geen “onaanvaardbare geluidshinder” te veroorzaken.

Verwerende partij mocht zich wel degelijk met kennis van zaken uitspreken over de beweerdelijke geluidshinder. Zo was het haar bekend dat het project voorziet in de frequent gebruikte techniek van twee volle steense muren met spouw om eventuele geluidshinder te beperken, alsook dat dit ruim voldoende zou zijn om geluidshinder voortkomende van loutere woonactiviteiten te vermijden. Verwerende partij stelde terecht vast dat het om woongelegenheden ging en niet om een café of restaurant.

Derhalve heeft verwerende partij haar andersluidende beoordeling gebaseerd op een eigen onderzoek en feitenvinding.

De geluidsisolatie die in het project voorzien is, is – in tegenstelling tot de eerste aanvraag - aldus voldoende duidelijk én werd bovendien voldoende bevonden door verwerende partij.

(2) Inzake de zichtschermen en de terrassen

...

Verzoekende partij haalt vooreerst aan dat door verwerende partij niets werd gezegd inzake het esthetische bezwaar van de PSA met betrekking tot de zichtschermen.

Verwerende partij was zich wel degelijk bewust van de aanwezigheid van deze zichtschermen, aangezien het voorzien van bijkomende zichtschermen als één van de verschilpunten ten opzichte van de eerste aanvraag door haar werd aangeduid.

Dat de PSA de zichtschermen weinig esthetisch vindt, is bovendien een louter subjectief gegeven. Verwerende partij moet uiteraard deze subjectieve visie niet delen.

Gezien deze zichtschermen er net - ten opzichte van de eerste aanvraag - werden bijgeplaatst om de weigeringsmotieven uit de eerste vergunningsprocedure teniet te doen, zag verwerende partij hier – terecht – geen graten is, aangezien hierdoor de inkijk wordt beperkt en het project derhalve aanvaardbaarder is.

Verwerende partij mocht de visie van de PSA stellende dat inpandige terrassen de richtlijn inzake bouwdiepte (maximaal 12m) beter zouden respecteren en dat deze beter aangepast zouden zijn aan de aanpalende bebouwing, wel degelijk ontmoeten.

Zo stelde zij zelfs expliciet dat zij zich niet aansluit bij de visie van de PSA, aangezien er [door de uitkragende terrassen] geen onaanvaardbare hinder (privacy) wordt veroorzaakt gelet op de te respecteren afstand van ruim 3m (de uitkragende terrassen zijn niet over de volledige breedte aanwezig) én de aanwezigheid van de zichtschermen.

Hierbij was verwerende partij ook de meerwaarde van de uitkragende terrassen indachtig, die nogmaals werd beklemtoond door tussenkomende partij in haar stedenbouwkundige nota's, aangezien dit zorgt voor een beter wooncomfort voor de bewoners van het aangevraagde project.

Verder stelt verzoekende partij dat verwerende partij enkel oog zou hebben gehad voor de privacy van verzoekende partij.

Uiteraard diende verwerende partij in het bijzonder de beweerdelijke privacyhinder ten aanzien van verzoekende partij te onderzoeken, aangezien verzoekende partij als enige beroep had ingediend. Echter, daarnaast mocht verwerende partij de vergunningsaanvraag ook in globo bekijken en hield zij hierbij rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Verwerende partij heeft het privacy-aspect ook op grotere schaal onderzocht, zo liet zij in de bestreden beslissing in algemene bewoordingen noteren (cf. bovenaan pag. 10 van de bestreden beslissing):

“De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Avelgem waar het voorzien van meergezinswoningen functioneel inpasbaar is en waar een zekere mate van privacyhinder moet getolereerd worden.”

Uiteraard dient het verslag van de PSA door verwerende partij niet punt voor punt te worden weerlegd.

(3) Inzake de genius loci

...

Wat betreft het bezwaar dat het ontwerp te weinig rekening zou houden met de genius loci, dient opgemerkt dat verwerende partij de in de omgeving bestaande bebouwing indachtig was (cfr. onderaan pag. 10 van de bestreden beslissing):

“De bouwdichtheid van huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing, die louter bestaat uit eengezinswoningen. Evenwel zijn in de nabije omgeving meergezinswoningen aanwezig. De aanvraag ligt langsheen een invalsweg in het hart van het centrum waardoor een meergezinswoning te verantwoorden valt. Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager verschillende projecten uit de naaste omgeving. Ook de burgemeester deelt op de hoorzitting mee dat de gemeentelijke visie erin bestaat om de deelgemeenten van Avelgem openruimte te laten en de meergezinswoning in het centrum van Avelgem te lokaliseren. De beroepsindiener stelt dat dit niet ter zake doet omdat hij geen hinder ondervindt van deze projecten. Dit is wel correct maar deze projecten tonen wel aan dat er een gemeentelijke visie is en dat het verhogen van de bouwdichtheid op deze locatie op zijn plaats is.”

Door verwerende partij werd heel duidelijk gesteld dat het project past in zijn omgeving.

Zij baseerde zich hiervoor o.a. op de fotoreportage van verschillende projecten uit de naaste omgeving (die door tussenkomende partij samen met haar stedenbouwkundige nota dd. 13.03.2018 werd overgemaakt – **stuk 5**) én de bevestiging van de burgemeester van de gemeente AVELGEM tijdens de hoorzitting dat er in de gemeente een ruimtelijke visie heerst om meergezinswoningen te centraliseren in het centrum en om de openruimte van de deelgemeenten te behouden.

3.

Derhalve lijdt het niet de minste twijfel dat:

- de beslissing van verwerende partij zowel formeel als materieel gemotiveerd is;
- verwerende partij met kennis van zaken en in alle zorgvuldigheid heeft beslist;

- de in de bestreden beslissing opgegeven motieven afdoende zijn en deze motieven steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, die daarenboven pertinent zijn en die de beslissing naar recht verantwoorden;
- uit de bestreden beslissing blijkt waarom verwerende partij de argumentatie ingenomen in het advies van de PSA niet volgt;
- verwerende partij haar andersluidende beoordeling heeft gebaseerd op een eigen onderzoek en feitenvinding.

4.

Tussenkomen de partij wijst er op dat verwerende partij in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting er **niet toe gehouden is om op elk argument van de verzoekende partij** te antwoorden.

Verzoekende partij erkent dit zelfs in haar verzoekschrift tot vernietiging (cf. pag. 10: "Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk").

Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. (zie onder meer: RvVb S/2013/0227, 1 oktober 2013 (rolnr. 1213/0468/SA/3/0432))

Bovendien dient te worden opgemerkt dat verwerende partij uiteraard **niet gebonden is door het advies van de PSA**, en zij hiervan kan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

Verwerende partij heeft het verslag van de PSA overgenomen in haar beslissing en de inhoud vervolgens weerlegd. Op die manier werd het verslag van de PSA op afdoende wijze weerlegd.

Telkenmale verwerende partij is afgeweken van het verslag van de PSA, heeft zij dit op gemotiveerde wijze gedaan.

Het verslag van de PSA dient door verwerende partij bovendien **niet punt voor punt** te worden weerlegd.

...

Terzake zal uw Raad willen opmerken dat tussenkomen de partij op 13.03.2018 nog een aanvullende stedenbouwkundige nota (**stuk 5**) heeft neergelegd, waarin er specifiek werd ingegaan op het verslag van de PSA.

Geheel terecht heeft verwerende partij besloten dat er – ten opzichte de eerste aanvraag - voldoende aanpassingen zijn gebeurd om het project te laten passen in de omgeving, dit zowel op het vlak van architectuur als op het vlak van privacyhinder naar de omwonenden toe en dat de aanvraag in overeenstemming is met de ruimtelijke ordening.

...

Conclusie:

Het bestreden besluit is gebaseerd op een zorgvuldige feitenvinding en -beoordeling en miskent op generlei wijze het beginsel van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verwerende partij heeft haar vergunningsbesluit uitvoerig gemotiveerd, zodoende dat er geen sprake is van een eventuele schending van de formele motiveringsplicht.

De beslissing dd. 29.03.2018 van verwerende partij maakt geen schending uit van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen / het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het eerste middel van verzoekende partij is bijgevolg ONGEGROND.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

In haar antwoordnota stelt verwerende partij dat dat de bestreden beslissing gemotiveerd is. Het feit dat de verzoekende partij het niet eens zou zijn met deze motivering zou volgens verwerende partij niet betekenen niet dat de motivering afwezig of onjuist is.

*Verwerende partij gaat hier evenwel voorbij aan navolgende rechtspraak van de Raad die inhoudt dat de **motivering** van de deputatie gezien het verloop van de administratieve procedure des te **concreter en zorgvuldiger** had moeten zijn!*

...

Met betrekking tot de lawaaihinder:

...

Reeds in het eerste dossier was enkel sprake van ‘binnen metselwerk baksteen’ met spouw en toen verwachtte de deputatie nog / nochtans bijkomende verduidelijking...

Het is huidige verzoeker dan ook een raadsel op welke wijsheid de deputatie zich op heden kan steunen. De deputatie laat alvast na deze op te nemen in haar beslissing.

Het verwijzen naar het feit dat het een woongelegenheden betreft en geen café of restaurant voldoet als motivering evenmin, laat staan dat hiermee het zorgvuldigheidsbeginsel werd nageleefd dat vereist dat de deputatie haar (andersluidende) beoordeling dient te baseren op eigen onderzoek en feitenvinding.

Dat verwerende partij in haar antwoordnota tracht te motiveren waarom het gebruik van spouwmuren geen onaanvaardbare hinder zou veroorzaken, doet hieraan geen afbreuk.

“Zoals gesteld moeten deze motieven in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden en kan er geen rekening gehouden worden met wat in latere procedurestukken wordt gesteld.”

(Zie Arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0738 in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0608/A)

...

Inzake de terrassen (...)

...

In casu weigerde de deputatie de vergunning nog in het eerste dossier gelet op de uitkragende terrassen en de bouwdiepte!

“Het overschrijden van de richtnorm is grotendeels te wijten aan de uitkragende terrassen.

Diezelfde terrassen die bovendien aanleiding geven tot inkijk bij de beroeper en dienen daarom afgewerkt met zichtschermen.

In combinatie met de bouwdiepte van 20,85 m (incl. tuinmuur) dient vastgesteld dat het ontwerp te weinig rekening houdt met de aanpalende.”

Een beperking van de bouwdiepte en het gebruik van inpandige terrassen kunnen een oplossing vormen om het project beter af te stemmen op de (linker)aanpalende bebouwing.”

Het spreekt dan ook vanzelf dat op deze punten een concrete motivering vereist was voor de andersluidende beslissing, die bovendien haaks staat op een eerste inzicht (en medegaande weigering).

...

Met betrekking tot de bezwaren met betrekking tot de “genius loci”, in casu schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen (...)

...

Deze aspecten van een goede ruimtelijke ordening werden uitdrukkelijk opgeworpen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar teneinde tot het besluit te komen dat het project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Deze aspecten dienden dan ook des te zorgvuldiger onderzocht worden teneinde de andersluidende beslissing concreet en zorgvuldig te motiveren, quod non. (zie ook tweede middel)

Het eenvoudigweg stellen dat de er “voldoende inpassingen” zijn gebeurd om het project te laten passen in de omgeving volstaat evident niet.

Het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was precies gericht op het (nieuw) voorgelegde plan mét aanpassingen.

Verweerder stelt in haar antwoordnota dat zij niet gebonden is door het advies van de ambtenaar en dat het verslag van de ambtenaar niet punt voor punt dient te worden weerlegd.

Het moge duidelijk zijn dat beide stellingen geen de minste afbreuk doen aan de verstrengde motiveringsplicht waaraan verwerende partij in casu onderworpen was én waaraan verwerende partij niet voldaan heeft !

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken de beslissing aan te vechten.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing juridisch aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en zorgvuldig vastgesteld zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en moet laten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die zorgvuldig vastgesteld zijn.

Wanneer de vergunningverlenende overheid, bij het nemen van haar beslissing, afwijkt van gemotiveerde andersluidende adviezen, moet zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger motiveren.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2018 het administratief beroep in te willigen en een vergunning te weigeren omdat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de aanpalende bestaande bebouwing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 23 februari 2017 en stelt vast dat het ontwerp wel ingeperkt is qua terrassen, maar nog steeds een stijlbreuk vormt.

In het bijzonder verwijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar het gebrek aan informatie met betrekking tot mogelijke lawaaihinder, de weinig esthetische zichtschermen en het gebrek aan overeenstemming met de *'genius loci'*, en stelt hij voor de terrassen inpandig te voorzien.

De verwerende partij treedt deze vaststellingen in de bestreden beslissing niet bij.

3.

Met betrekking tot de mogelijke lawaaihinder vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat uit de plannen blijkt dat de met de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning van de woning van de verzoekende partij gescheiden wordt door twee volle stenen muren met spouw, hetgeen voldoende is om onaanvaardbare geluidshinder te vermijden, ook omdat het een woning is en geen café of restaurant.

De verwerende partij stelt bovendien in de bestreden beslissing dat er geen onaanvaardbare privacyhinder is omdat er een afstand van 3 meter blijft ten opzichte van de woning van de verzoekende partij en er op de terrassen zichtschermen voorzien zijn op de terrassen: daarom beslist de verwerende partij de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (om de terrassen inpandig te voorzien) niet te volgen.

Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tenslotte argumenteert dat de met de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning eerder een voorbeeld is van "kustarchitectuur", en dus atypisch voor Avelgem, en bovendien weinig rekening houdt met de aanpalende bebouwing, motiveert de verwerende partij in de bestreden vergunningsbeslissing dat het gabariet van de met de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning niet veel groter is dan dat van de woning van de verzoekende partij, en besluit de verwerende partij dat er voldoende aanpassingen zijn gebeurd om het project te laten passen in de omgeving, *"dit zowel op het vlak van architectuur als op het vlak van privacyhinder naar de omwonenden toe"*.

4.

Uit dit alles blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de (andersluidende) standpunten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk weerlegt en uit de motivering van de bestreden beslissing blijken daarenboven uitdrukkelijk de motieven, op basis waarvan de verwerende partij beslist die andersluidende standpunten niet bij te treden, en op basis waarvan zij, in redelijkheid, beslist de aangevraagde vergunning te verlenen.

Voor zover de verzoekende partij het niet eens is met de visie van de verwerende partij over de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, is dat kritiek op de opportuniteit, en niet op de wettigheid van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de beoordeling van de verwerende partij ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onjuist of kennelijk onredelijk is.

De Raad verwerpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede middel

1.

De verzoekende partij put als volgt een tweede middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b) VCRO:

“ ...

2.1

De Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kwam in zijn (eerste) verslag (Dienst Vergunningen Sectie Ruimtelijke Ordening nr. 34003/93/B/2016/444) dd. 26/01/2017 tot navolgend besluit:

“ ...

Het ontwerp voldoet niet aan de opgestelde richtnormen van het college van burgemeester en schepenen: er is een te grote bouwdiepte. Uit de gevelaanzichten blijkt dat het ontworpen gebouw te weinig rekening houdt met de aanpalende bebouwing. De kroonlijst -en nokhoogte worden niet gevolgd, evenwel voldoen deze aan de vooropgestelde richtnorm. Er dient tevens opgemerkt dat de grote terrassen de privacy van de aanpalende zal schenden.

Deze uitkragende terrassen zijn over de volledige breedte aanwezig waardoor ze sterk aanwezig zijn in het ontwerp.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een meergezinswoning is op deze plaats zeker mogelijk, doch houdt huidig ontwerp te weinig rekening met de aanpalende.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.”

2.2.

Bij besluit dd. 23/02/2017 werd het (eerste) beroep van verzoeker ontvankelijk en gegrond verklaard door de deputatie en werd de vergunning geweigerd o.a. gelet op navolgende conclusie:

“ Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing; dat het bouwen van een meergezinswoning op deze locatie functioneel inpasbaar is; dat het ontwerp evenwel onvoldoende is afgestemd op de (linker)aanpalende bebouwing en daarom niet vooralsnog niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening”

(= eigen onderlijning).

...

2.5.

Uit het besluit van de deputatie blijkt dat zij 'in se' enkel oog heeft gehad voor de hinder van verzoeker, waarvan zij (bovendien ten onrechte) van oordeel is dat zij door de voorgestelde ingrepen thans tot een aanvaardbaar niveau is gebracht.

Evenwel dient de vergunningverlenende overheid ook bij haar beoordeling - in toepassing van art. 4.3.1 §2 VCRO – ook rekening te houden met de “in de omgeving bestaande toestand” en met een aantal aspecten zoals “de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

In casu heeft de deputatie op volgende punten tekortgeschoten inzake goede ruimtelijke ordening en/of hinder ten aanzien van verzoeker:

2.5.1.

Inzake schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen:

2.5.1.1.

De richtlijnen van het college van burgemeester en schepenen voorzien volgende richtnormen inzake de bouwdiepte van verdieping: 12 m

Het nieuw ontwerp voorziet in het midden van de meergezinswoning in een bouwdiepte van 14,9m en 17,9m inclusief terrassen.

Dit is m.a.w. een overschrijding van ca. 50% ten aanzien van de richtnorm.

Een dergelijke overschrijding van een zelf bepaalde richtnorm is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Dit is ook de (terechte) visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“Indien deze terrassen inpandig zijn wordt de richtlijn zijnde een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdieping meer gerespecteerd en houdt het ontwerp meer rekening met de aanpalende bebouwing”

2.5.1.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had een (terechte) opmerking omtrent de bouwdiepte op het gelijkvloers en het feit dat deze nog altijd 2,56 meter dieper komt, waarbij verzoeker dus geconfronteerd wordt met een muur van 2,56 meter lang en 3m20 hoog.

Waar de deputatie laconiek meldt dat de beroepsindiener inderdaad zicht zal hebben op deze muur, gaat de deputatie volkomen voorbij aan de indeling van het terras / de achterzijde van verzoeker.

Door aldaar dergelijke wand op te trekken ontstaat (minstens) een ingesloten gevoel bij verzoeker, dat bovendien geenszins verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Immers kan men er niet omheen dat het feit dat de woning van verzoeker - die zich bevindt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed – aldus niet voldoende naar waarde wordt geschat door de deputatie enerzijds en door het verlenen van een vergunning ongetwijfeld een minwaarde zal ondergaan anderzijds.

2.5.1.3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar liet in zijn advies dd. 02/03/2018 ook het volgende optekenen:

“Uit de gevelaanzichten blijkt dat het ontworpen gebouw weinig rekening houdt met de aanpalende bebouwing. De kroonlijst- en nokhoogte worden niet gevolgd, evenwel voldoen deze aan de vooropgestelde richtlijn. Het is te betreuren dat de architectuur en het materiaalgebruik hier weinig zijn op afgestemd. Huidig gebouw is eerder “kustarchitectuur” en dus eerder atypisch voor Avelgem. De woonentiteiten ‘an sich’ zijn voldoende ruim en kwalitatief, doch houdt het ontwerp te weinig rekening met de genius loci.”

De deputatie heeft geen het minste oor naar deze verzuchting van de ambtenaar, dewelke nochtans uitdrukking geeft van oog voor een goede ruimtelijke ordening.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verzoekende partij herhaalt in dit tweede middel grotendeels wat er reeds in het eerste middel is gezegd. Nu focust de verzoekende partij op het feit dat de aanpassingen ten opzichte van de eerste aanvraag te klein zijn om nu te kunnen oordelen dat het project wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verwijst naar hetgeen reeds is uiteengezet in het eerste middel aangezien een aantal zaken herhaald worden. Bijkomend wordt gewezen op de motivering van de bestreden beslissing waarin duidelijk staat uiteengezet waarom het ontwerp nu wel aanvaardbaar is. Volgens de verwerende partij zijn de verschilpunten wel groot en zeker voldoende om te zorgen dat het project past in de omgeving. In de bestreden beslissing zijn verschillende vergelijkende foto's opgenomen waaruit blijkt welke inspanningen de aanvrager heeft geleverd. De verwerende partij heeft op basis hiervan geoordeeld dat het project aanvaard kan worden.

De verzoekende partij wijst naar de bouwdiepte in het midden van de meergezinswoning waar deze 14,9 en 17,9m is. Dit kan geenszins gevolgd worden. Uit de plannen blijkt duidelijk dat de bouwdiepte van de verdieping onder de 14m zit. De bouwdiepte wordt echter groter door het voorzien van terrassen.

*Eerst en vooral moet er op gewezen worden dat de plaats van de aanvraag gelegen is in woongebied en er dus **geen specifieke dwingende normen van toepassing** zijn. De gemeente hanteert richtnormen en stelt dat 14m op de verdieping goed is. Dit is echter een richtnorm en geen stedenbouwkundig voorschrift, er kan dus geen sprake zijn van een overdreven overschrijding. De verwerende partij heeft de bouwdiepte beoordeeld op basis van de hinder die veroorzaakt kan worden. Door een afstand te bewaren van 3m van de perceelsgrenzen en het voorzien van zichtschermen heeft de verwerende partij geoordeeld dat de bouwdiepte aanvaardbaar is.*

De verzoekende partij is van mening dat ook de bouwdiepte op het gelijkvloers te diep is.

Deze komt slechts 2m56 dieper dan haar eigen woning, dit is zeker niet onaanvaardbaar.

Bovendien moet het perceel van de beroepsindiener ook bekeken worden waarbij blijkt dat het perceel zeer vol gebouwd is en omgeven is door bebouwing. De verwerende partij heeft hier wel degelijk rekening mee gehouden om te stellen dat de waarde van de woning niet van die aard is dat een meergezinswoning ernaast onmogelijk zou zijn.

Bovendien gaat het om een pand op de inventaris en niet om een beschermd monument zodat de waarde gerelativeerd moet worden. De verwerende partij heeft dan ook geoordeeld dat de bouwdiepte aanvaardbaar is aangezien de bijkomende diepte beperkt is tot 2m50 en de muur 3m20 hoog is. Dit is in een gesloten woonomgeving aanvaardbaar. De verzoekende partij toont het tegendeel alleszins niet aan. De verwerende partij heeft immers gesteld dat deze muur ten noorden ligt waardoor er geen onaanvaardbare hinder kan veroorzaakt worden. Het feit dat de verzoekende partij de muur kan zien, is onvoldoende om te stellen dat het project onaanvaardbaar is.

Het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de architectuur niet geweldig vindt, is een subjectieve beoordeling. Er wordt verwezen naar kustarchitectuur maar uit de bijgevoegde foto's blijkt dat de andere meergezinswoningen een gelijkaardige architectuur hebben en dus wel degelijk passen in het centrum van Avelgem. De verwerende partij heeft de aanvraag objectief beoordeeld en rekening gehouden met de ruimere omgeving. De overeenstemming met de aanpalende bebouwing is voldoende gemotiveerd in de bestreden beslissing zelf.

De verzoekende partij toont alleszins niet concreet aan dat de opgenomen motivering onjuist of onwettig zou zijn. Louter het tegendeel beweren is onvoldoende. Het lijkt er dan ook op dat de verzoekende partij een oordeel van uw Raad wenst met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. Uw Raad is echter niet bevoegd om zich in de plaats te stellen van de verwerende partij en moet nagegaan of de opgenomen motivering voldoende en juist is. Zoals hierboven beschreven, is dit wel degelijk het geval en is de verwerende partij niet verplicht om op elk zinnetje en aspect uitvoerig te antwoorden. Dit zou immers ook niet gaan, gelet op de strikte termijnen die gerespecteerd worden.

Het tweede middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

*Tussenkomende partij is vooreerst verwonderd dat verzoekende partij uit het bestreden besluit meent te kunnen afleiden dat verwerende partij ‘in se’ enkel oog zou hebben gehad voor **de hinder van verzoekende partij**.*

Dit is, zoals reeds gezegd, de logica zelve.

Verwerende partij diende in het bijzonder de hinder van verzoekende partij te onderzoeken, aangezien verzoekende partij als enige beroep instelde tegen de door het CBS van de gemeente AVELGEM verleende vergunningen.

3.

*Desalniettemin dient vastgesteld dat verwerende partij niet enkel aandacht heeft gehad voor de hinder van verzoekende partij, maar dat zij ook steeds de aanvraag heeft getoetst aan **de in de omgeving bestaande toestand**.*

Volgens verzoekende partij zou verwerende partij op bepaalde aspecten van goede ruimtelijke ordening, meer bepaald inzake schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen, tekort zijn geschoten.

3.1.

...

Ten eerste dient opgemerkt dat de bouwdiepte van de verdiepingen maximaal 14m bedraagt. Verzoekende partij rekent in haar berekeningen van de bouwdiepte ook de diepte van de uitkragende terrassen in, dit is uiteraard niet correct.

Wanneer de diepte van de uitkragende terrassen niet wordt meegerekend, bedraagt de bouwdiepte ter hoogte van de rechterbuur 14m en ter hoogte van de linkerbuur 13,49m.

Bovendien is de richtnorm van 12m bouwdiepte niet bindend. Het betreft een gemeentelijke richtnorm / richtwaarde / richtlijn, doch in geen geval een stedenbouwkundig voorschrift.

Verwerende partij kan dan ook afwijkingen op deze niet-bindende richtnormen toestaan, te meer wanneer de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Eén van de opmerkingen van verwerende partij bij de beoordeling van de eerste aanvraag (die werd geweigerd), was dat een beperking van de bouwdiepte en beperking van het gebruik van inpandige terrassen een oplossing zou kunnen vormen om het project beter af te stemmen op de linkerbebouwing.

Verwerende partij merkt in haar beslissing die nu wordt bestreden voor uw Raad, terecht op dat zij hiermee heeft rekening gehouden. Zij heeft zich wel degelijk gebogen over de bouwdiepte van het project en over het voorstel van de PSA om inpandige terrassen te voorzien waardoor de bouwdiepte zou worden gereduceerd (cf. bovenaan pag. 10 van het bestreden besluit):

...

Net omwille van de voorziene afstand van ruim 3m en het voorzien van zichtschermen kan de bouwdiepte van het project worden getolereerd en doet zij geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast dient tevens opgemerkt dat in vergelijking met de eerste aanvraag, ook de terrassen ter hoogte van de dakverdieping achterwege werden gelaten, de terrassen op de eerste en tweede verdieping kleiner werden gemaakt (en op een afstand van ruim 3m van de perceelgrens) en de dakuitbouwen in het dakverdiep plaats hebben gemaakt voor dakvlakvensters.

Verwerende partij was deze aanpassingen tevens indachtig (cf. de opgelijste 'verschilpunten' in de bestreden beslissing).

3.2.

Ten tweede verwijst verzoekende partij naar de bemerking van de PSA inzake de bouwdiepte op het gelijkvloers en het feit dat deze nog altijd [amper (!)] 2,56 meter dieper

komt, waarbij hij zou geconfronteerd worden met een muur van 2,56 meter lang en 3m20 hoog.

Verwerende partij was deze bemerking zeker niet ontgaan, wel integendeel heeft zij dit behandeld als volgt (...)

...

Verwerende partij heeft met kennis van zaken geoordeeld dat deze muur geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt, gelet op (1) het feit dat er reeds een tuinmuur aanwezig is met een hoogte van 1m80, (2) het feit dat de nieuwe muur slechts over een beperkte diepte van 2,5m hoger is dan de bestaande tuinmuur en (3) het feit dat deze nieuwe muur niet leidt tot schaduwvorming vermits de plaats van de aanvraag ten noorden van verzoekende partij gelegen is.

Het ingesloten gevoel dat zou worden gecreëerd door de bijkomende muur van 2,56m lang en 3m20 hoog, was reeds aanwezig gelet op de reeds bestaande tuinmuur.

Bovendien mocht verwerende partij na een eigen onderzoek en feitenvinding besluiten dat deze muur geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt ten aanzien van het naastgelegen perceel van verzoekende partij.

Verder werpt verzoekende partij met betrekking tot de beperkte bijkomende muur nog op dat zijn woning, die zich op de inventaris bouwkundig erfgoed bevindt, niet naar waarde zou worden geschat door verwerende partij. Los van het feit dat er bij de beoordeling van vergunningsaanvragen in principe geen rekening dient gehouden te worden met financiële argumenten, dient vastgesteld dat verwerende partij hiermee wel degelijk rekening heeft gehouden.

De woning van verzoekende partij werd opgenomen op deze inventaris omwille van volgende kenmerken:

- half vrijstaand art-déco-burgerhuis:
- aan de straat afgezet door bakstenen muurtje
- lijstgevel van gele baksteen getypeerd door het gebruik van groen granito, rode baksteen, de decoratieve metselverbanden en het volumespel:
- portaal met afgeronde hoeken en fraaie houten deur in de oksel.

Aan de indeling van het terras of achterzijde van de woning van verzoeker komt geen bijzondere waarde toe, dewelke de aanwezigheid van een extra muur zou beletten.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de woning van verzoekende partij louter werd opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed, doch niet als monument werd beschermd.

3.3.

Tot slot herhaalt verzoekende partij dat verwerende partij in haar beslissing de in de omgeving bestaande toestand niet indachtig zou zijn geweest en wijst zij op volgende bemerking van de PSA:

“Uit de gevelaanzichten blijkt dat het ontworpen gebouw weinig rekening houdt met de aanpalende bebouwing. De kroonlijst- en nokhoogte worden niet gevolgd, evenwel voldoen deze aan de vooropgestelde richtlijn. Het is te betreuren dat de architectuur en het materiaalgebruik hier weinig zijn op afgestemd. Huidig gebouw is eerder “kustarchitectuur” en dus eerder atypisch voor Avelgem. De woonentiteiten ‘an sich’ zijn voldoende ruim en kwalitatief, doch houdt het ontwerp te weinig rekening met de genius loci.”

Het weze herhaald dat verwerende partij hierop uitvoerig is ingegaan en zij deze opmerking van de PSA uitvoerig heeft weerlegd als volgt (...)

...

*Verwerende partij kon op basis van de fotoreportage die als bijlage bij de aanvullende nota dd. 13.03.2018 van tussenkomende partij werd voorgelegd (**stuk 5**), waarnemen dat gelijkaardige projecten in dezelfde omgeving - zelfs in dezelfde straat - reeds werden gerealiseerd en het aangevraagde aldus functioneel inpasbaar is.*

De overeenstemming van het aangevraagde met de aanpalende bebouwing en de ruimere omgeving werd in de bestreden beslissing voldoende onderzocht en gemotiveerd.

*Ten overvloede merkt tussenkomende partij op dat verzoekende partij geen enkel belang heeft bij het opwerpen van dit tweede middel, daar waar zij stelt dat verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, de ‘genius loci’. Dit middel strekt tot de bescherming van belangen die geheel vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partij zich ter staving van de ontvankelijkheid van haar vordering beroept. Het valt dan ook niet in te zien welk voordeel verzoekende partij kan halen uit de vernietiging op basis van dit middel, zodat moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij **geen belang heeft bij dit middel**. (RvVb 22 mei 2018, nr. RvVb/A/1718/0887).*

4.

Conclusie:

De aanvraag voldoet wel degelijk aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en kon dan ook door verwerende partij worden ingewilligd.

De beslissing dd. 29.03.2018 van verwerende partij maakt geen schending uit van art. 4.3.1., §1, eerste lid, 1°, b) VCRO.

Het tweede middel van verzoekende partij is bijgevolg ONGEGROND.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Inzake schaal en ruimtegebruik:

...

De deputatie oordeelde zelf dat het gebruik van inpandige terrassen een oplossing vormt om het project beter af te stemmen op de (linker)aanpalende bebouwing.

In haar antwoordnota stelt verwerende partij dat inpandige terrassen geen meerwaarde betekenen voor het project en dat er geen specifieke dwingende normen van toepassing zijn.

Zij laat evenwel na om in haar beslissing te motiveren waarom en hoe de nog altijd sterk aanwezige uitkragende terrassen met zichtschermen van 1,80m hoog inpasbaar zijn in de bestaande omgeving waardoor de overschrijding (met 50% !) van de richtnorm verantwoord wordt.

....

*De bezorgdheid van verzoeker omtrent de **bouwdiepte**, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping, **uitdrukkelijk opgeworpen in het bezwaarschrift** en aldus een relevant aspect in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, werd **niet onderworpen aan een eigen onderzoek of feitenvinding door de deputatie**.*

...

Inzake visueel-vormelijke elementen:

...

De deputatie is van oordeel dat er voldoende inpassingen zijn gebeurd om het project te laten passen in de omgeving, dit zowel op het vlak van architectuur als op het vlak van privacyhinder naar de omwonenden toe.

Hoe de tussenkomenende partij het project op architecturaal vlak heeft aangepast zonder tegemoet te komen aan de opmerkingen van de ambtenaar, is verzoeker een raadsel ...

In haar antwoordnota haalt de deputatie aan dat de andere meergezinswoningen een gelijkaardige architectuur hebben en dus wel degelijk passen in het centrum van Avelgem.

Dit is evenwel niet de te hanteren redenering. Verzoeker betwist niet dat een meergezinswoning functioneel inpasbaar is op de vooropgestelde locatie.

Het concrete ontwerp moet zich evenwel weten in te plaatsen op de specifieke plaats, namelijk aanpalend aan een art-déco burgerhuis, bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak en opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

“Niet elke vergelijking met een ogenschijnlijk gelijkaardig dossier gaat met andere woorden noodzakelijk op en kan derhalve niet zonder meer als referentie gehanteerd worden.”

(Zie Arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen van 17 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1125 in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0822/A)

Tussenkomenende partij kan niet voorhouden dat verzoeker geen belang zou hebben bij dit middel daar hij geen enkel voordeel zou kunnen halen uit de vernietiging op basis van dit middel.

In het arrest waar tussenkomenende partij naar verwijst, wordt het overschrijden van de bouwhoogte betwist door de eigenaar van een pand dat op méér dan 700 meter afstand gevestigd is van het project.

In casu is het project aanpalend aan de woning van verzoeker en zal het bij verzoeker leiden tot een waardevermindering doordat het project geen rekening houdt met de genius loci.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij voor zover de verzoekende partij in dit middel stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand.

Om belang te hebben bij een middel, is het nodig, maar voldoende, dat een vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel kan bijdragen tot het voordeel dat de verzoekende partij beoogt of, anders gezegd, dat het middel het door de verzoekende partij geschetste nadeel kan weren.

De argumentatie van de verzoekende partij steunt niet alleen op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving in het algemeen, maar ook zeer specifiek op de onverenigbaarheid ervan met haar eigen, aanpalende, woning.

De eventuele vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel(onderdeel) kan leiden tot een nieuwe beslissing in het voordeel van de verzoekende partij, die dus belang heeft bij dat middel(onderdeel).

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de tussenkomenende partij.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) en §2, eerste lid VCRO moet een aanvraag verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening en moet dat blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarover een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan, noch mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Wanneer de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van gemotiveerde andersluidende adviezen, moet zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger motiveren.

3.

De verzoekende partij voert vooral aan dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening miskent omdat de richtlijnen van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de bouwdiepte overtreden worden, zodat haar eigen woning ingesloten zal worden en de aanvraag onverenigbaar is met de "*genius loci*".

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de bouwdiepte aanvaardbaar acht, enerzijds omwille van de bouwdiepte van de aanpalende woningen (waaronder die van de verzoekende partij), en anderzijds omdat de tuinmuur, de zichtschermen en de afstand tot de terrassen de privacy van de verzoekende partij garanderen.

Met betrekking tot de tuinmuur stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat die blijkbaar in overleg met de verzoekende partij voorzien wordt.

De bijkomende bouwdiepte van 2,5 meter veroorzaakt volgens de verwerende partij geen onaanvaardbare problemen voor de aanpalenden, maar zorgt wel voor een hoge woon- en leefkwaliteit van de appartementen: er is, volgens de verwerende partij, in de bestreden beslissing, in elk geval geen impact op de schaduwvorming op het perceel van de verzoekende partij.

Zoals ook blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het met de bestreden beslissing vergund project voldoende aangepast is aan de omgeving, en dat zowel qua architectuur als qua privacyhinder.

De verwerende partij heeft de door de verzoekende partij opgeworpen elementen met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening dan ook zorgvuldig onderzocht en beoordeeld, en is afdoende gemotiveerd afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij komt in haar kritiek niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie dan de beoordeling in de bestreden beslissing en dat volstaat niet voor het succesvol aanvoeren van de stelling dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

De Raad verwerpt dan ook het tweede middel.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DELISAN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, namelijk het door de verzoekende partij betaald rolrecht, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 juni 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS