

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0055
in de zaak met rolnummer 1314/0742/A/6/0704

Verzoekende partijen	1. de heer Pol PIRARD 2. de heer August ROBBERECHTS vertegenwoordigd door advocaat Sven BOUILLART, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 419.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Bernard VERMEERSCH 2. de heer Johan VERMEERSCH vertegenwoordigd door advocaat Bernard VERMEERSCH, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Assebroek, Generaal Lemanlaan 103.

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 11 februari 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te 8420 De Haan (Wenduine), De Bruynehelling 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0335L, 16.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 17 september 2014 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 1 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 november 2014 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

Met een beschikking van 27 juni 2016 heeft de voorzitter van de Raad de zaak doorverwezen naar de zesde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juli 2016.

Advocaat Nico VERMEIRE *loco* advocaat Sven BOUILLART voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Bernard VERMEERSCH voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Ter zitting van 19 juli 2016 verwijzen de tussenkomende partijen naar een BPA nr. 12 'Wenduine – centrum' waaruit zou blijken dat de gemeente appartementen met twee slaapkamers wenst. Zij verzoeken om dit BPA als bijkomend stuk aan het dossier toe te voegen.

Overeenkomstig artikel 4.8.25 VCRO, zoals dat gold ten tijde van het indienen van het beroep, kunnen de partijen ter zitting geen bijkomende stukken overmaken aan de Raad.

Dit artikel staat er evenwel niet aan in de weg dat de Raad acht mag slaan op bijkomende stukken, die nog niet gekend waren op het ogenblik van het indienen van het beroep en die relevant kunnen zijn voor de beoordeling van het beroep, met respect voor de rechten van de andere procespartijen en het tegensprekelijk karakter van de procedure.

Nog los van de vraag naar de mogelijke tegenspraak van de andere partijen over dit stuk, stelt de Raad vast dat dit stuk niet relevant is voor het dossier, aangezien de bouwplaats niet gelegen is binnen het plangebied van het BPA nr. 12 'Wenduine-centrum'.

Dit stuk betreft bovendien geen aangelegenheid van openbare orde en uit niets blijkt dat de tussenkomende partijen vermeld stuk niet bij de toelichtende nota hadden kunnen voegen zodat het dan ook uit de debatten betreffende de vordering tot vernietiging dient geweerd te worden.

IV. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 25 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw" op een perceel gelegen te 8420 Wenduine, De Bruynehelling 13.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 en gewijzigd naar 'Oostende-Middenkust' bij ministerieel besluit van 14 oktober 1992, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 december 2013 tot en met 21 januari 2014, werden 22 bezwaarschriften ingediend, waaronder de bezwaarschriften van de verzoekende partijen.

De brandweer van De Haan adviseert op 17 januari 2014 (voorwaardelijk) gunstig.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op 29 januari 2014 ongunstig:

“ ...

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het terrein is gelegen in een residentiële buurt binnen de perimeter van de verstedelijkte kern van de deelgemeente Wenduine. De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit een gesloten bebouwingsstructuur gekenmerkt door een optimaal ruimtegebruik en een grote bouwdichtheid.

Het oprichten van een appartementsgebouw is – rekening houdende met de plaatselijke toestand – zowel functioneel inpasbaar. De materiaalkeuze en het architecturaal voorkomen is uitgaande van het straatbeeld stedenbouwkundig verantwoord.

Op basis van de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek mag evenwel worden gesteld dat met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de grenzen van het optimaal ruimtegebruik en de maximale bouwdichtheid wordt overschreden, waardoor de hinder van het nieuwbouwproject voor de onmiddellijke omgeving niet meer kan worden beschouwd als normale burenhinder die het onvermijdelijk gevolg is van een ruimtelijke invulling van het gebied.

Algemene conclusie

Het ontwerp is inhoudelijk aanvaardbaar en doet afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied, waardoor de geplande werken en handelingen niet in aanmerking komen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partijen. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de geplande werken en handelingen.

...

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het terrein is gelegen in een residentiële buurt binnen de perimeter van de verstedelijkte kern van de deelgemeente Wenduine. De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit meergezinswoningen in een gesloten bebouwingsstructuur gekenmerkt door een optimaal ruimtegebruik en een grote bouwdichtheid.

Het oprichten van een appartementsgebouw is – rekening houdende met de plaatselijke toestand – functioneel inpasbaar.

De omvang van de geplande werken en handelingen geeft geen aanleiding tot het opmaken van een mobiliteitsstudie. Het nieuwbouwproject voorziet zes woongelegenheden zonder te voorzien in garages of parkeerplaatsen. Het minimum aantal parkeerplaatsen vooropgesteld door de gemeenteraad wordt niet gerespecteerd.

Het tekort aan parkeerplaatsen kan worden gecompenseerd door een bedrag vastgelegd door de gemeenteraad, die door de bouwheer wordt betaald.

Dit bedrag laat het gemeentebestuur toe alternatieven te financieren om de toenemende parkeerdruk op te vangen.

De schaal (= volume), het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn vergelijkbaar met deze toegepast in de onmiddellijke omgeving.

De materiaalkeuze en het architecturaal voorkomen zijn uitgaande van het straatbeeld stedenbouwkundig verantwoord. Het reliëf van de bodem wordt niet aanmerkelijk gewijzigd.

De ruimtelijke impact is eerder beperkt. Het nieuwbouwproject brengt geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving met zich mee.

Algemene conclusie

Het ontwerp is inhoudelijk aanvaardbaar en doet afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied, waardoor de geplande werken en handelingen in aanmerking komen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 11 februari 2014 het volgende:

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- a) *Deze opgelegd in het advies dd. 17.01.2014 van de brandweer, waarvan kopie wordt gehecht aan de vergunning.*

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 mei 2014 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

" ...

4. INHOUDELIJKE BESPREKING

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen De Bruynehelling 13 in Wenduine (De Haan). De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Op het gelijkvloers was voorheen een koffiebranderij gevestigd en op de verdieping is er een woning. De bouwdiepte bedraagt 13 m op het gelijkvloers en op de verdieping. De omgeving wordt gekenmerkt door hoge appartementsgebouwen. De aanpalende appartementsgebouwen links en rechts bestaan beiden uit 7 bouwlagen en hebben een plat dak.

Het beroep werd ingediend door diverse eigenaars van appartementen in het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6. Het perceel gelegen Pienshelling 4/6 paalt via de achterkavelgrens aan de bouwplaats.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing. Het nieuwe appartementsgebouw bestaat uit 7 bouwlagen en heeft een plat dak. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte ca 15,5 m. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (kant van beroepers) bedraagt de bouwdiepte op de verdiepingen eveneens ca 15,5 m. T.o.v. het aanpalende appartementsgebouw links (De Bruynehelling 12) bedraagt de bouwdiepte 13 m op de verdiepingen.

Er wordt gebouwd tot tegen de handelsruimte gelegen Zeedijk 24, welke eigendom is van dezelfde eigenaars als de bouwplaats. In de nota van de architect wordt vermeld dat er omwille van het dichtbouwen, een lichtkoepel gerealiseerd zal worden in dit deel van het handelspand (tpv het atrium).

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het **gewestplan** en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**. Dit is echter niet het geval. Hierbij kunnen volgende voorbeelden aangehaald worden:

Volgens artikel 24 van de gewestelijke verordening moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd vóór en achter elke toegang of deur. Een vrije en vlakke draairuimte is een ruimte vrij van obstakels, niveauverschillen of treden, die minstens, na de afwerking en vaste inrichting ervan, een diameter heeft van 150 cm, gemeten buiten het draaivlak van eventuele deuren, poorten of hekjes, en die een rolstoelgebruiker kan benutten om van richting te veranderen. Aan de duwzijde van de deur (die gelegen is tussen de inkomsas en de gang naar de lift en de trap toe) is er geen vrije en vlakke draairuimte. De gang naar de lift en de trap is ook te smal en voldoet niet aan artikel 15 van de gewestelijke verordening.

Aangezien de aanvraag niet voldoet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid ontstaat er **een legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Gezien er nog andere weigeringsgronden zijn voor deze aanvraag wordt de aanvraag niet volledig getoetst aan de gewestelijke verordening.

Bij het eventueel herwerken van de aanvraag zal men ervoor moeten zorgen dat de aanvraag volledig voldoet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het bestaande gebouw, bestaande uit 2 bouwlagen en een plat dak, wordt aan beide zijden geflankeerd door veel hogere appartementsgebouwen bestaande uit 7 bouwlagen en een plat dak. Het is dan ook positief dat er tegen de bestaande grote blinde zijgevels wordt aangebouwd. De aanvraag voorziet eveneens een gabariet van 7 bouwlagen en een plat dak. Aan de voorzijde sluit het project voldoende aan bij de aanpalende gebouwen en past de aanvraag in het straatbeeld.

Het beroep werd ingediend door diverse eigenaars van appartementen in het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6. Het perceel gelegen Pienshelling 4/6 paalt via de achterkavelgrens aan de bouwplaats.

Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (kant van beroepers) wordt een **bouwdiepte** voorzien van ca 15,5 m op de verdiepingen. Hierdoor komt er tot op deze bouwdiepte een hoge blinde gevel van 7 bouwlagen tot op de achterkavelgrens van het perceel van beroepers en tot op ca 2 m van de achtergevel van het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6.

Hierdoor zal er vanuit de appartementen van beroepers uitgekeken worden op een grote blinde gevel van 7 bouwlagen. Dit zal ook een onaantvaardbare impact hebben op de lichtinval van de appartementen gelegen Pienshelling 4/6. Het project ligt ten zuidwesten van het appartementsgebouw van beroepers.

Bijgevolg is de aanvraag **in strijd met de goede ruimtelijke ordening**.

T.o.v. het aanpalende appartementsgebouw gelegen De Bruynehelling 12 bedraagt de bouwdiepte 13 m op de verdiepingen. Deze bouwdiepte stemt overeen met de bestaande

bouwdiepte op de verdiepingen van het appartementsgebouw gelegen De Bruynehelling 12 zodat deze bouwdiepte aanvaardbaar is.

Beroepers dienden ook bezwaren in n.a.v. het openbaar onderzoek. In hun bezwaarschriften werd o.a. het volgende aangehaald: Het lijkt ons het meest logisch dat de achtergevel van het op te trekken gebouw in dezelfde lijn doorloopt als het gebouw nr. 12 er naast.

Hieruit blijkt dat een bouwdiepte van 13 m op de verdiepingen wel als aanvaardbaar beschouwd wordt door beroepers. De aanvraag voorziet echter een bouwdiepte op de verdiepingen van ca 15,5 m aan de zijde van beroepers.

In het appartementsgebouw worden er 6 appartementen gecreëerd. Er wordt echter geen enkele parkeerplaats voorzien op eigen terrein (op het gelijkvloers wordt wel een fietsenberging voorzien). Het perceel is echter te smal en onvoldoende groot om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hieruit blijkt dat een smal perceel in het algemeen eigenlijk niet zo geschikt is voor het bouwen van een meergezinswoning. Wanneer er geen parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op eigen terrein is het in principe niet aangewezen dat het aantal woongelegenheden gaat toenemen.

Anderzijds wordt (in dit specifiek dossier) de plaats van de aanvraag geflankeerd door hoge blinde wachtgevels zodat er in principe tussen deze wachtgevels kan gebouwd worden met hetzelfde gabariet.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing.

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag voldoet niet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid zodat er een legaliteitsbelemmering ontstaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Het bestaande gebouw, bestaande uit 2 bouwlagen en een plat dak, wordt aan beide zijden geflankeerd door veel hogere appartementsgebouwen bestaande uit 7 bouwlagen en een plat dak. Het is dan ook positief dat er tegen de bestaande grote blinde zijgevels wordt aangebouwd. De aanvraag voorziet eveneens een gabariet van 7 bouwlagen en een plat dak. Aan de voorzijde sluit het project voldoende aan bij de aanpalende gebouwen en past de aanvraag in het straatbeeld.

Het beroep werd ingediend door diverse eigenaars van appartementen in het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6. Het perceel gelegen Pienshelling 4/6 paalt via de achterkavelgrens aan de bouwplaats.

Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (kant van beroepers) wordt een bouwdiepte voorzien van ca 15,5 m op de verdiepingen. Hierdoor komt er tot op deze bouwdiepte een hoge blinde gevel van 7 bouwlagen tot op de achterkavelgrens van het perceel van beroepers en tot op ca 2 m van de achtergevel van het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6.

Hierdoor zal er vanuit de appartementen van beroepers uitgekeken worden op een grote blinde gevel van 7 bouwlagen. Dit zal ook een onaantvaardbare impact hebben op de lichtinval van de appartementen gelegen Pienshelling 4/6. Het project ligt ten zuidwesten van het appartementsgebouw van beroepers. Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

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

...

Na de hoorzitting van 27 mei 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 juni 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het verslag PSA en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen De Bruynehelling 13 in Wenduine (De Haan). De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Op het gelijkvloers was voorheen een koffiebranderij gevestigd en op de verdieping is er een woning. De bouwdiepte bedraagt 13 m op het gelijkvloers en op de verdieping. De omgeving wordt gekenmerkt door hoge appartementsgebouwen. De aanpalende appartementsgebouwen links en rechts bestaan beiden uit 7 bouwlagen en hebben een plat dak.

Het beroep werd ingediend door diverse eigenaars van appartementen in het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6. Het perceel gelegen Pienshelling 4/6 paalt via de achterkavelgrens aan de bouwplaats.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing. Het nieuwe appartementsgebouw bestaat uit 7 bouwlagen en heeft een plat dak. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte ca 15,5 m. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (kant van beroepers) bedraagt de bouwdiepte op de verdiepingen eveneens ca 15,5 m. T.o.v. het aanpalende appartementsgebouw links (De Bruynehelling 12) bedraagt de bouwdiepte 13 m op de verdiepingen.

Er wordt gebouwd tot tegen de handelsruimte gelegen Zeedijk 24, welke eigendom is van dezelfde eigenaars als de bouwplaats. In de nota van de architect wordt vermeld dat er omwille van het dichtbouwen, een lichtkoepel gerealiseerd zal worden in dit deel van het handelspand (tpv het atrium).

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De PSA wijst dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. In het bijzonder wijst de PSA dat volgens artikel 24 van de stedenbouwkundige verordening voor een vrije en vlakke draairuimte moet worden gezorgd vóór en achter elke toegang of deur. Een vrije en vlakke draairuimte is een ruimte vrij van obstakels, niveauverschillen of treden, die minstens, na de afwerking en vaste inrichting ervan, een diameter heeft van 150 cm, gemeten buiten het draaivlak van eventuele deuren, poorten of hekjes, en die een rolstoelgebruiker kan benutten om van richting te veranderen. Hieraan is volgens de PSA niet voldaan. Ook wijst de PSA dat de gang naar de lift en de trap ook te smal is en niet voldoet aan artikel 15 van de stedenbouwkundige verordening. Na de hoorzitting bezorgde de aanvrager per brief dd. 28 mei 2014 plan 02' (ter vervanging van plan 02) en welke tegemoet komt aan de opmerkingen van de PSA. Bijgevolg vervalt de weigeringsgrond zoals aangehaald door de PSA. Op de hoorzitting wijst de beroepsindieners dat het gaat om een essentiële wijziging van de plannen. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden aangezien de wijziging louter een interne indeling betreft die de structuur noch het uitzicht van het gebouw wijzigen. Het betreft een beperkte aanpassing. Overigens moet worden gewezen dat de beroepsindieners de strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid niet heeft opgeworpen.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het bestaande gebouw, bestaande uit 2 bouwlagen en een plat dak, wordt aan beide zijden geflankeerd door veel hogere appartementsgebouwen bestaande uit 7 bouwlagen en een plat dak. Het is dan ook positief dat er tegen de bestaande grote blinde zijgevels wordt aangebouwd. De aanvraag voorziet eveneens een gabariet van 7 bouwlagen en een plat dak. Aan de voorzijde sluit het project voldoende aan bij de aanpalende gebouwen en past de aanvraag in het straatbeeld.

Het beroep werd ingediend door diverse eigenaars van appartementen in het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6. Het perceel gelegen Pienshelling 4/6 paalt via de achterkavelgrens aan de bouwplaats.

In dat verband wijst de PSA op het volgende :

*“Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (kant van beroepers) wordt een **bouwdiepte** voorzien van ca 15,5 m op de verdiepingen. Hierdoor komt er tot op deze bouwdiepte een hoge blinde gevel van 7 bouwlagen tot op de achterkavelgrens van het perceel van beroepers en tot op ca 2 m van de achtergevel van het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6.*

Hierdoor zal er vanuit de appartementen van beroepers uitgekeken worden op een grote blinde gevel van 7 bouwlagen. Dit zal ook een onaanvaardbare impact hebben op de lichtinval van de appartementen gelegen Pienshelling 4/6. Het project ligt ten zuidwesten van het appartementsgebouw van beroepers.

*Bijgevolg is de aanvraag **in strijd met de goede ruimtelijke ordening**.*

T.o.v. het aanpalende appartementsgebouw gelegen De Bruynehelling 12 bedraagt de bouwdiepte 13 m op de verdiepingen. Deze bouwdiepte stemt overeen met de bestaande bouwdiepte op de verdiepingen van het appartementsgebouw gelegen De Bruynehelling 12 zodat deze bouwdiepte aanvaardbaar is.

Beroepers dienden ook bezwaren in n.a.v. het openbaar onderzoek. In hun bezwaarschriften werd o.a. het volgende aangehaald: Het lijkt ons het meest logisch dat de achtergevel van het op te trekken gebouw in dezelfde lijn doorloopt als het gebouw nr. 12 er naast.

Hieruit blijkt dat een bouwdiepte van 13 m op de verdiepingen wel als aanvaardbaar beschouwd wordt door beroepers. De aanvraag voorziet echter een bouwdiepte op de verdiepingen van ca 15,5 m aan de zijde van beroepers.

In het appartementsgebouw worden er 6 appartementen gecreëerd. Er wordt echter geen enkele parkeerplaats voorzien op eigen terrein (op het gelijkvloers wordt wel een fietsenberging voorzien). Het perceel is echter te smal en onvoldoende groot om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hieruit blijkt dat een smal perceel in het algemeen eigenlijk niet zo geschikt is voor het bouwen van een meergezinswoning. Wanneer er geen parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op eigen terrein is het in principe niet aangewezen dat het aantal woongelegenheden gaat toenemen.

Anderzijds wordt (in dit specifiek dossier) de plaats van de aanvraag geflankeerd door hoge blinde wachtgevels zodat er in principe tussen deze wachtgevels kan gebouwd worden met hetzelfde gabariet.”

Op de hoorzitting wijst het schepencollege op de noodzaak van kwaliteitsvolle woonegelegenheden waar een afweging moet worden gemaakt tussen appartementen met twee slaapkamers enerzijds en het verlies aan lichten en zichten in hoofde van de beroepsindieners anderzijds. In dat verband wijst het schepencollege dat het zicht van de beroepsindieners zich beperken tot de binnenkoer van het ingesloten gedeelte. Wat betreft de lichten, relateert het college het verlies aangezien ze geen betrekking hebben op de leefruimtes van de beroepsindieners, maar bergingen. In dat opzicht wegen het relatieve verlies van lichten en zichten op een binnenruimte niet op tegen de voordelen van een appartement met twee slaapkamers. Hierop repliceren de beroepsindieners dat de kwetsieuze ruimtes slaapkamers (en ook bureaus kunnen) zijn, die wel moeten aanzien worden als leefruimtes. Bovendien wijzen de beroepsindieners dat er geen enkele verplichting bestaat dat meergezinswoningen 2 slaapkamers moeten hebben. Voorts wordt benadrukt dat er een gevel van 7 verdiepingen hoog worden gecreëerd op 2 m van de achterbouwlijn van de beroepsindieners. De aanvragers wijzen op de noodzaak om de volledige bouwdiepte te gebruiken ingevolge de beperkte gevelbreedte van het bouwperceel. Daarnaast wordt gewezen dat de vergelijking met het aanpalende gebouw waarnaar de PSA verwijst (bouwdiepte beperkt tot 13 m) niet opgaat, aangezien zij een grotere perceelsbreedte hebben en bovendien werden opgericht voordat de toegankelijkheidsverordening en de EPB van toepassing waren. Tenslotte wordt gewezen dat er in hoofde van de beroepsindieners slechts een beperkte zonlicht zal zijn voor een korte periode en dat bovendien niet ter hoogte van de hele breedte van de appartementen van de beroepsindieners wordt gebouwd, maar slechts gedeeltelijk.

De deputatie onderschrijft de afweging van het schepencollege om tweeslaapkamerappartementen te voorzien. Gelet op de perceelsconfiguratie met een beperkte gevelbreedte, kan men niet anders dan de volledige bouwdiepte van het perceel benutten. Hierbij moet wel een afweging worden gemaakt of het voorgestelde project wel ruimtelijk verantwoord is ten opzichte van de onmiddellijke omgeving en meer in het bijzonder ten aanzien van het appartementsgebouw van de beroepsindieners.

De beroepsindieners klagen in het bijzonder hinder en nadelen te ondervinden door de oprichting van een blinde muur, 7 bouwlagen hoog en dit op 2 m van hun achtergevel. Hierdoor menen beroepsindieners volledig ontstoken te worden van licht, zicht en zonlicht, en bijgevolg een verstoring van het woongenot. Door het creëren van een blinde muur op 2 m van het raam van de achterzijde van het appartement, zal er een onevenredige verdonkering plaatsvinden aan de achterzijde, waar dit thans wel mogelijk is ingevolge de bouwvrije binnenruimte, althans de beroepsindieners. De PSA treedt dit standpunt bij mede gelet op de ligging van het project ten zuidwesten van het appartementsgebouw van beroepsindieners.

De lichten en zichten waarover de beroepsindieners op vandaag menen te kunnen genieten, betreft een grote binnenruimte, gevormd door hoge appartementsblokken aan de Zeedijk, de Pienshelling, de Brugsehelling en de Vanden Berghsehelling. Een dergelijke binnenruimte kan nooit gelijkgesteld worden met bijvoorbeeld de straatzijde. Bovendien bevinden zich op deze binnenruimtes zich doorgaans slaapkamers, bergingen maar nooit leefruimtes zoals woonkamers, keukens, ed... Ook op hoorzitting maken de beroepsindieners niet aannemelijk dat de ruimtes welke zich bevinden ter hoogte van hun achtergevels effectief woonkamers betreffen. Integendeel, alles lijkt erop dat het slaapkamers betreffen. In dat opzicht kan niet worden ingezien hoe beroepsindieners vanuit hun slaapkamer last kunnen hebben van een verlies aan zichten of zonlicht. De stelling van de beroepsindieners op de hoorzitting dat het ook bureaus kunnen zijn, wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt. Bovendien moet samen met de aanvrager

worden vastgesteld dat de blinde muur zich niet over de hele breedte van de achtergevel van de beroepsindieners strekt. In die omstandigheden moet worden besloten dat de nadelen welke de beroepsindieners hierdoor kunnen ondervinden niet opwegen tegenover het voordeel van tweeslaapkamersappartementen.

De PSA wijst verder dat het perceel te smal en onvoldoende groot is om een voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren, en bijgevolg niet geschikt is voor een meergezinswoning. Echter moet worden vastgesteld dat huidige bouwplaats een opvulling betreft van de bestaande hoogbouw binnen het bouwblok. Het perceel leent zich qua functie wel degelijk tot appartementsbouw. Wat betreft het ontbreken van het aantal parkeerplaatsen, moet worden gewezen dat vergunningsbeslissing in eerste aanleg dit heeft gecompenseerd door het opleggen van een last. Het is aangewezen dat de last opnieuw wordt opgelegd.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp strekt het bouwen van een appartementsgebouw met 6 appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing; dat een aangepast plan werd neergelegd teneinde te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid; dat na afweging van verschillende belangen (enerzijds de noodzaak aan kwalitatieve twee slaapkamerappartementen, anderzijds het verlies aan zon-, licht en zichten in hoofde van de beroepsindieners), redelijkerwijs moet worden besloten dat het project wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mters. Sven Boullart en Pieter Delmoitie namens PIRARD Pol, Beernemstraat 22, 8730 Oedelem; VOCHTEN Jef, Leopold De Vriesstraat 60, 2600 Berchem; ROBBERECHTS August, Lusweg 4, 1851 Humbeek; VERHOEVEN René, Mechelsesteenweg 175/1, 2500 Lier; JACOBS Daniel - BECKERS Christel, Oude Nederbaan 37, 3730 Hoeselt, tegen de beslissing dd. 11/02/2014 van het college van burgemeester en schepenen te DE HAAN houdende vergunning onder voorwaarden aan de heren VERMEERSCH Johan & Bernard, p/a Schorrenpad 14, 8420 Wenduine, tot het slopen van een gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw, gelegen De Bruynehelling 13, 8420 Wenduine (De Haan), wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder dezelfde lasten en voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing van 11 februari 2014 en waarbij plan 02 wordt vervangen door plan 02' teneinde tegemoet te komen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

...

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep.

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen.

1.

De verzoekende partijen stellen in de uiteenzetting van hun belang dat zij als eigenaars van de appartementen waarvan de achterzijde uitgaat op de aangevraagde constructie rechtstreekse hinder en nadelen zullen ondervinden van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij niet langer zullen kunnen genieten van de open binnenruimte, maar integendeel de lasten zullen ondervinden van een blinde muur van zeven bouwlagen op twee meter van het raam van hun appartementen. Zij verduidelijken dat de hinder en nadelen gelegen zijn in het *“volledig ontstoken worden van licht, zicht en zonlicht”*. Dit verlies aan licht, zicht en zonlicht houdt volgens de verzoekende partijen ook een verstoring in van het woongenot.

Nog volgens de verzoekende partijen hebben voormelde hinderlijke nadelen tot gevolg dat waardevermindering dreigt. Hun appartementen kunnen immers nauwelijks nog op geïnteresseerden rekenen.

Tot slot menen zij dat de oprichting van het aangevraagde aanleiding geeft tot hinder en nadelen die de normaal te tolereren hinder overschrijden. Zij verwijzen daartoe naar het standpunt van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente De Haan, waarin wordt gesteld dat de grenzen van het optimaal ruimtegebruik en de maximale bouwdichtheid worden overschreden, evenals naar de rechtspraak van de Raad waarin wordt geoordeeld dat door de oprichting van een omvangrijke blinde muur de grenzen van de normaal te tolereren hinder worden overschreden.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomen partijen roepen daarentegen wel een exceptie van onontvankelijkheid in met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen.

Zij stellen onder meer dat:

- de verzoekende partijen de eigenaars zijn en niet de bewoners zijn van het appartement, zodat zij geen persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig nadeel zouden ondervinden;
- er geen sprake is van een waardevermindering, aangezien de waarde van het appartement bepaald wordt door het zeegezicht en niet door een verlies van zicht of licht in de slaapkamer;
- de verzoekende partijen geen onmiddellijke burens zijn. De zijgevel zou gebouwd worden op 2 meter van het gebouw van de verzoekende partijen en komt niet voor het volledige gebouw.
- in tegenstelling tot wat de verzoekende laten uitschijnen, er niet volledig wordt toegebouwd, aangezien niet boven het atrium wordt gebouwd en er dus geen blinde muur komt voor de volledige breedte van de appartementen van de verzoekende partijen;
- het bovendien de achterkant van de appartementen betreft, waar zich de slaapkamers bevinden;
- de bewoners van de appartementen hun rolluiken zoveel mogelijk dicht doen om het gebruiksgenot te optimaliseren;

- er voor de tweede verzoekende partij slechts een klein verlies van licht en zicht zal zijn;
- de foto's van de verzoekende partijen aantonen dat de twee ramen op het derde verdieping thans ook geen zonlicht hebben;
- de verzoekende partijen wisten of konden verwachten dat er een appartementsgebouw zou worden opgetrokken;
- de verzoekende partijen geen procedure in kortgeding geding hebben ingeleid, zodat ze geen belang hebben bij de gevraagde vernietiging;
- het verzoekschrift niet voldoende concreet is, zodat het niet toelaat de ernst van de hinder en nadelen te beoordelen. Volgens de tussenkomende partijen falen de verzoekende partijen in hun bewijslast van onder meer de waardevermindering;
- het uitzicht nu al zeer beperkt, hinderlijk en rommelig is;
- het optrekken van een gebouw tot een in de omgeving normale bouwhoogte van zeven bouwlagen beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening, aangezien alle appartementsgebouwen aan de zeedijk minstens zeven bouwlagen hoog zijn;
- het optrekken van een appartementsgebouw op twee meter van de achterkant van een zijwoning, op zich geen aantasting vormt van het woongenot/wooncomfort, waardevermindering van eigendom, visuele hinder en verlies van zonlicht/lichtinval.

4.

In hun toelichtende nota weerleggen de verzoekende partijen de door de tussenkomende partijen ingeroepen bezwaren als volgt:

- De verzoekende partijen stellen dat zij niet enkel de eigenaars zijn, maar tevens frequent gebruik maken van hun appartement. Het appartement zou niet verhuurd worden aan derden en evenmin als opbrengsteigendom dienen. Het gegeven dat zij op een ander adres hun domicilie hebben, doet volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan hun hoedanigheid van eigenaar en gebruiker. Ook het tijdelijk gebruik ontnemt de verzoekende partijen hun belang niet.
- De waarde van een appartement wordt niet louter bepaald door het zeezicht, maar tevens door het licht, zicht en zonlicht.
- Het is niet omdat de gevel van het gebouw van de verzoekende partijen niet raakt aan dat van de tussenkomende partijen dat er geen sprake zou zijn van nabuurschap. Het nabuurschap dient op perceelsniveau te worden bekeken. Beide percelen grenzen aan elkaar.
- Uit het fotomateriaal en de plannen bij de aanvraag blijkt volgens de verzoekende partijen dat het gebouw - dat zich naast het atrium situeert - weldegelijk in hoogte oprijst. Er wordt tevens aangebouwd tegen het gedeelte van een ander gebouw dat eveneens in hoogte oprijst, zodat de binnenruimte volledig wordt dichtgebouwd. Het aanwezige atrium zou ervoor zorgen dat aan de rechterzijde van het appartementsblok van de verzoekende partijen de aanbouwing op een iets verdere afstand gebeurt dan aan de linkerzijde, maar de verzoekende partijen worden nog steeds geconfronteerd met een gehele aanbouwing.
- De tussenkomende partijen kunnen op basis van enkele foto's niet beweren dat er thans nooit zonlicht is waar te nemen op de binnenruimte. Een van de foto's spreekt dit overigens tegen.
- Hoewel de verzoekende partijen zich inderdaad bewust waren van het feit dat een appartementsgebouw zou worden opgericht, kunnen zij zich gelet op de disproportionele hinderaspecten niet akkoord verklaren met de bouwdiepte. De verzoekende partijen stellen dat zij nooit de doelstelling hebben gehad om de oprichting van een appartement *an sich* tegen te houden, maar dat zij wel de gerechtvaardigde verwachting hadden dat de bouwdiepte zou overeenstemmen met de bouwdiepte van de andere appartementsgebouwen in de De Bruynehelling.

- Het is niet zo dat een partij die een verzoekschrift tot vernietiging instelt dit dient te vergezellen van een vordering tot schorsing, het gaat om twee onderscheiden procedures voor de Raad. Het niet instellen van een verzoek tot schorsing ontnemt het belang niet.
- Het gebruik van rolluiken ontnemt de verzoekende partijen hun belang niet.
- Er werd weldegelijk concreet uiteengezet waaruit de hinder bestaat.
- Al zou het uitzicht rommelig, beperkt of hinderlijk zijn, wat de verzoekende partijen betwisten, de verzoekende partijen worden er alleszins van verstoken.
- Het is niet zozeer de bouwhoogte van zeven bouwlagen, maar veeleer de bouwdiepte die maakt dat het aangevraagde in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en tot de hinder en nadelen aanleiding geeft.
- Zoals uitgebreid werd uiteengezet in het verzoekschrift vormt de oprichting van het aangevraagde op twee meter van de appartementen van de verzoekende partijen een aantasting van hun woongenot en leidt dit tot waardevermindering en een verlies aan zicht, licht en zonlicht.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder en nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden. De vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH, 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

In hun verzoekschrift situeren de verzoekende partijen hun appartement ten aanzien van het aangevraagde op plan met aanduiding van beide percelen. Uit de voorgelegde gegevens en de plannen blijkt dat de achterzijde van het perceel met de appartementen van de verzoekende partijen grenst aan de (blinde) zijgevel van het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw.

De tussenkomende partijen stellen in eerste instantie dat de verzoekende partijen weliswaar eigenaars, maar geen gebruikers zijn van het aanpalende appartement. Met hun omschrijving van de gevreesde hinder en de impact daarvan op hun woon- en leefklimaat maken de verzoekende partijen echter voldoende aannemelijk dat zij hun appartementen ook als feitelijk verblijf gebruiken, ook al zijn ze daar niet gedomicilieerd. Dat het niet om een permanente bewoning gaat, ontnemt hen het rechtens vereiste belang niet.

In de uiteenzetting van hun belang verwijzen de verzoekende partijen voornamelijk naar de belemmering van het uitzicht, de lichtinval en het zonlicht. De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing doordat op een aanpalend perceel een appartementsgebouw van zeven bouwlagen wordt ingeplant tot op de perceelsgrens en tot op twee meter van de achterzijde van het appartementsgebouw van de verzoekende partijen.

Door te verwijzen naar de afname van licht en bezonning van kamers door de blinde muur die wordt opgetrokken ten gevolge van de vergunde werken blijkt genoegzaam dat de mogelijke hinder en nadelen voldoende concreet worden beschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

3.

De tussenkomenende partijen betwisten overigens niet dat de verzoekende partijen in ieder geval eigenaars zijn van naburige appartementen.

In hun verzoekschrift geven de verzoekende partijen bij hun uiteenzetting van het belang aan dat zij zich geconfronteerd zien met een blinde muur die hen substantieel zicht, licht en zonlicht ontnemt, zodat een waardevermindering van hun goed dreigt.

Los van de discussie of zij hun appartementen al dan niet zelf frequent gebruiken, dan wel als opbrengsteigendom verhuren, kunnen de verzoekende partijen, in hun hoedanigheid van eigenaar van de woning, in ieder geval een financieel nadeel aanvoeren.

De verzoekende partijen maken dan ook voldoende aannemelijk dat zij, als gebruiker, minstens als eigenaar, van een naburig appartement, rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet) en van de materiele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat in de bestreden beslissing geen correcte toetsing aan de goede ruimtelijke ordening werd uitgevoerd omdat de verwerende partij slechts oordeelde dat de nadelen die de verzoekende partijen zullen lijden (met name verlies aan zicht, licht en zonlicht), niet opwegen tegen het voordeel (tweeslaapkamer appartementen) dat de aanvragers genieten door het verlenen van een vergunning en dit terwijl de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden aan de hand van de aandachtspunten en beoordelingscriteria in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

Zij benadrukken dat in de bestreden beslissing een afweging wordt gemaakt tussen twee private belangen, wat geen wettig uitgevoerde toets aan de goede ruimtelijke ordening is.

De verzoekende partijen verwijzen eveneens naar artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO waarin wordt bepaald dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet worden

gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Welke voordeel de tussenkomen de partijen kunnen puren uit de vergunning, is irrelevant bij deze afweging.

De bestreden beslissing kon volgens de verzoekende partijen dan ook niet oordelen dat de private belangen van de tussenkomen de partijen primeren op het private belang van de verzoekende partijen. Volgens de verzoekende partijen volgt hieruit alleen reeds dat de bestreden beslissing onwettig is en derhalve vernietigd dient te worden, daar de bestreden beslissing is gesteund op een foute premisse, die een verkeerde toepassing vormt van de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

Bijkomend voeren de verzoekende partijen nog aan dat in de bestreden beslissing verkeerdelijk wordt gesteld dat de blinde gevel zich niet uitstrekt tot de gehele achtergevel van het gebouw waarin de verzoekende partijen hun eigendom hebben. Zij stellen dat de tweede verzoekende partij een appartement aan de linkerzijde heeft en dat de blinde muur wel degelijk volledig voor de achtergevel van haar appartement wordt voorzien.

1.2.

De verzoekende partijen stellen in het tweede onderdeel dat de bestreden beslissing een schending vormt van artikel 4.7.23, §1 VCRO in samenhang gelezen met de Motiveringswet en de beginselen van behoorlijk bestuur. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij de appreciatiebevoegdheid waarover zij beschikt in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren uitgeoefend, aangezien de verwerende partij heeft nagelaten om rechtsgeldige motieven aan te halen waarop de bestreden beslissing is gesteund.

De verzoekende partijen benadrukken dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar anders luidt dan de bestreden beslissing, zodat er een verstrengde motiveringsplicht rust op de verwerende partij. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij weliswaar rekening gehouden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar door haar foutieve beoordeling en motivering van de goede ruimtelijke ordening heeft zij niet uiteengezet op welke rechtsgeldige motieven zij zich steunt om tot een andersluidende beslissing te komen.

De verzoekende partijen wijzen op de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en verwijzen in dit kader naar de draagkrachtvereiste en het evenredigheidsbeginsel. De verwerende partij dient aan te geven waarom de beslissing wordt genomen, rekening houdend met de belangen die het afwegingsproces kenmerken, zijnde het algemeen belang en één of meerdere individuele belangen. In de afweging komt het evenredigheidsaspect aan bod, dat impliceert dat de verwerende partij erover moet waken dat geen disproportioneel nadeel wordt toegebracht aan particuliere belangen, en dit in verhouding tot het voordeel van het algemeen belang. De motieven moeten tevens juist zijn.

De verzoekende partijen betogen dat de bestreden beslissing gesteund is op een foutieve beoordeling, zodat er geen rechtsgeldige motieven voorliggen waarom de verwerende partij tot de bestreden beslissing kwam. De verzoekende partijen stellen dat het door dit gebrek aan motivering voor hen onduidelijk is waarom de verwerende partij de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geheel naast zich heeft neergelegd. Dit gaat derhalve verder dan het louter niet eens zijn met de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen menen nog dat de onwettige motivering van de bestreden beslissing tevens een schending vormt van het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkomende partijen reageren door te stellen dat er geen schending is van het legaliteitsbeginsel en de Raad slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft.

3.1.

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stellen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij concreet motiveert waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria.

De tussenkomende partijen werpen op dat de verzoekende partijen ten onrechte stellen dat de verwerende partij enkel een afweging maakt tussen private belangen. Zij menen dat er weldegelijk een toetsing aan het algemeen belang is gebeurd. De verwerende partij zou immers geoordeeld hebben dat het positief is dat tegen de bestaande grote blinde gevels wordt aangebouwd met een gabarit van zeven bouwlagen en een plat dak dat aansluit bij de aanpalende gebouwen, zodat dit past in het straatbeeld.

Als verantwoording voor de bouwdiepte wijzen de tussenkomende partijen op de verordening inzake toegankelijkheid en stellen zij dat de beperkte gevelbreedte hen verplicht om de volledige bouwdiepte te benutten. Zij benadrukken dat er geen enkel bouwvoorschrift is dat een beperking van de bouwdiepte oplegt voor het perceel.

De tussenkomende partijen betogen dat de verzoekende partijen slechts één van de omliggende percelen vertegenwoordigen en dat er geen andere klagers zijn.

De tussenkomende partijen concluderen dat ook dat de belangen van de bouwheer, de omgeving en de burens correct zijn afgewogen. De beperkte afname van licht, zicht en zonlicht is geen onevenredige hinder. Bouwen met een kleinere bouwdiepte kan volgens de tussenkomende partijen geen volwaardig alternatief bieden gelet op de noodzaak aan kwaliteitsvolle appartementen en gelet op de reglementering inzake toegankelijkheid en EPB-eisen.

3.2.

Met betrekking tot de motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur stellen de tussenkomende partijen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar slechts een niet-bindend advies geeft, waarvan de verwerende partij gemotiveerd kan afwijken. De verwerende partij heeft afdoende gemotiveerd waarom zij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De tussenkomende partijen voeren aan dat de verwerende partij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn en die correct zijn beoordeeld, zodat de verwerende partij in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen en de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is, in het bijzonder met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partijen verduidelijken dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangeeft dat de verzoekende partijen een bouwdiepte van dertien meter wel als aanvaardbaar beschouwen. Dit zou de noodzaak van (en een akkoord met) een gevel die gebouwd wordt voor de appartementen van de verzoekende partijen bevestigen. Tot slot benadrukken de tussenkomende partijen dat de verwerende partij uitdrukkelijk stelt dat er een afweging moet worden gemaakt van de verenigbaarheid van het voorgestelde project met de onmiddellijke omgeving en meer in het bijzonder ten aanzien van het appartementsgebouw van de verzoekende partijen. Na een concrete afweging van belangen heeft de verwerende partij besloten dat de nadelen welke de verzoekende partijen ondervinden niet opwegen tegen het voordeel van tweeslaapkamerappartementen.

4.

4.1.

In hun toelichtende nota voegen de verzoekende partijen daar nog aan toe dat de tussenkomen- de partijen op geen enkele wijze een argumentatie aanleveren waaruit zou blijken dat de verwerende partij haar beslissing kon steunen op een afweging van private belangen tegenover elkaar, hoewel de verzoekende partijen in hun verzoekschrift stellen dat dit geen correcte toets van de goede ruimtelijke ordening betreft. De verzoekende partijen menen dat de tussenkomen- de partijen zich beperken tot de bewering dat hun belang, het algemeen belang dient en om die reden primeert op het belang van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen benadrukken dat er geen beginsel bestaat dat de voorrang van het algemeen belang op het privaat belang vastlegt en dat het niet aan de Raad toekomt om zelf te gaan oordelen over de ingeroepen belangen.

4.2.

De verzoekende partijen stellen dat de tussenkomen- de partijen in gebreke blijven om een juridische tegenargumentatie op te bouwen. Zij benadrukken dat gelet op de foutief uitgevoerde toets aan de goede ruimtelijke ordening, niet werd gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Voor zover de tussenkomen- de partijen aangeven dat de bouw van een gevel zou vaststaan, ook bij een kleinere bouwdiepte, wijzen de verzoekende partijen erop dat dit niet van aard is om de in het verzoekschrift ingeroepen schendingen te verantwoorden.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied volgens het gewestplan en dat de aanvraag niet strijdig is met het stedenbouwkundig voorschrift van het woongebied.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient derhalve te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling moet blijken uit de motieven van de bestreden beslissing.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dient uitgegaan te worden van de in de omgeving bestaande toestand. 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 aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De Raad beschikt voor wat betreft zijn beoordelingsbevoegdheid over de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van de goede ruimtelijke ordening over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij hij zijn beoordeling omtrent de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel nagaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn. Het afdoende karakter betekent dat de motieven pertinent moeten zijn, dit wil zeggen dat ze duidelijk met de beslissing te maken moeten hebben, en dat ze draagkrachtig moeten zijn, dit wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. De vergunningverlenende overheid is evenwel niet verplicht om elk aangehaald argument afzonderlijk en uitdrukkelijk te beantwoorden. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht volstaat het dat in de beslissing duidelijk wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden.

De materiële motiveringsplicht vereist dat iedere bestuurshandeling gedragen wordt door deugdelijke motieven.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat met kennis van zaken kan worden beslist.

2.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet correct is doorgevoerd en niet afdoende is gemotiveerd, doordat slechts de particuliere belangen van de tussenkommende partijen en de verzoekende partijen tegen elkaar worden afgewogen. Zij leiden daaruit af dat de bestreden beslissing niet zou berusten op juiste motieven.

De Raad stelt vooreerst vast dat in de bestreden beslissing de motieven worden aangegeven waarom de verwerende partij het aangevraagde verenigbaar heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder met de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partijen betwisten echter de inhoud van de bestreden beslissing en met name de juistheid van de toets aan de goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat de verzoekende partijen weliswaar de motieven kennen, zodat aan de plicht houdende de formele motivering is voldaan. Het middel dient derhalve te worden onderzocht in het licht van een mogelijke schending van het afdoende karakter van de motieven of de materiële motiveringsverplichting. De Raad dient derhalve na te gaan of de bestreden beslissing gebaseerd is op deugdelijke motieven die de bestreden beslissing kunnen dragen.

Uit de ‘omschrijving van de aanvraag’ en de ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’ blijkt dat de bestreden beslissing een correcte omschrijving van de bestaande (onmiddellijke) omgeving en het voorwerp van de aanvraag omvat. Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt tevens dat het perceel is gelegen binnen de verstedelijkte kern van de deelgemeente Wenduine. De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit meergezinswoningen in een gesloten bebouwingsstructuur gekenmerkt door een hoge bouwdichtheid.

Wat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij weldegelijk heeft afgewogen *“of het voorgestelde project wel ruimtelijk verantwoord is ten opzichte van de onmiddellijke omgeving en meer in het bijzonder ten aanzien van het appartementsgebouw van de beroepsindieners.”*

De verzoekende partijen betwisten niet dat dat het aangevraagde functioneel inpasbaar is in de omgeving die wordt gekenmerkt door hoge appartementsgebouwen. De verwerende partij verwijst hiervoor naar de aanpalende appartementsgebouwen links en rechts, die zoals het aangevraagde bestaan uit zeven bouwlagen met een plat dak. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt overigens dat tussen de wachtgevels kan gebouwd worden met hetzelfde gabariet, omdat het een opvulling betreft van de bestaande hoogbouw. Het aangevraagde zou daardoor tevens passen in het straatbeeld.

De verzoekende partijen stellen dat de oprichting van het aangevraagde zicht, licht en zonlicht aan de achterzijde van hun appartementen zal ontnemen en dat dit een ernstige impact zal hebben op hun woonkwaliteit.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing met betrekking tot de opgeworpen hinderaspecten dat de lichten en zichten waarover de verzoekende partijen momenteel menen te kunnen genieten een binnenruimte betreft die wordt gevormd door hoge appartementsblokken, wat impliceert dat het licht en zicht ook nu reeds beperkt is. Het gaat dus niet om het licht en zicht aan de straatzijde of in de woonkamers/leefruimtes van de verzoekende partijen. De verwerende partij lijkt aan te geven dat een dergelijke hinder op de slaapkamers of bergingen gerelativeerd moet worden en eerder van beperkte omvang is. De verwerende partij overweegt verder dat de blinde muur zich bovendien niet uitstrekt over de hele breedte van de achtergevel van het gebouw van de verzoekende partijen. Wat eventuele te verwachten parkeerhinder betreft, wijst de verwerende partij erop dat in de bestreden beslissing een last wordt opgelegd.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling van het aangevraagde berust op foutieve feitelijke gegevens, dan wel kennelijk onredelijk is, temeer daar het aangevraagde gelegen is in een dichtbebouwd woongebied.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep komt het aan de verwerende partij toe om het aangevraagde in zijn volledigheid te beoordelen en dit zowel naar legaliteit als naar opportuniteit. Wanneer de verzoekende partijen menen dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, moeten zij verduidelijken in welke mate de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens en in welke mate zij op basis daarvan een, volgens de verzoekende partijen, onredelijke beslissing heeft genomen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich geenszins beperkt heeft tot een afweging van louter particuliere belangen zoals de verzoekende partijen opwerpen. De bestreden beslissing overweegt dat het college van burgemeester en schepenen op de hoorzitting gewezen heeft *“op de noodzaak van kwaliteitsvolle woongelegenheden waar een afweging moet worden gemaakt tussen appartementen met twee slaapkamers enerzijds en het verlies aan lichten en zichten in hoofde van de beroepsindieners anderzijds”*. De verwerende partij onderschrijft *“de afweging van het schepencollege om tweeslaapkamerappartementen te voorzien”* waarbij de beperkte gevelbreedte tot gevolg heeft dat de volledige bouwdiepte van het perceel benut wordt, met dien verstande dat de verwerende partij in dat kader onderzoekt of dit wel *“ruimtelijk verantwoord is ten opzichte van de onmiddellijke omgeving en meer in het bijzonder ten aanzien van het appartementsgebouw van de beroepsindieners”*. Uit deze motivering blijkt dat het belang inzake de tweeslaapkamerappartementen niet terug te brengen is tot een louter particulier belang van de tussenkomende partijen, maar door het college van burgemeester en schepenen werd aangebracht als een stedenbouwkundig beoordelingselement. Het voorzien van de tweeslaapkamerappartementen heeft een grotere bouwdiepte dan 13 m tot gevolg, meer bepaald een bouwdiepte van 15,5 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Tevens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat de verwerende partij vervolgens concreet onderzoekt welke

gevolgen de gevraagde bouwdiepte heeft voor de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De beoordeling van de gevraagde bouwdiepte en de beoordeling van de hinderaspecten die ten gevolge van deze bouwdiepte veroorzaakt worden, zijn relevante aspecten die behoren tot de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Dat de verwerende partij daarbij een (opportuniteits)afweging maakt die tegelijkertijd ook samenvalt of kan samenvallen met de betrokken particuliere belangen is niet doorslaggevend van aard.

De kritiek van de verzoekende partijen op deze afweging betreft derhalve een opportuniteitskritiek. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij zich gebaseerd heeft op foutieve feitelijke gegevens of dat zij een onredelijke beslissing heeft genomen.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet correct is waar vermeld wordt dat de blinde gevel zich niet uitstrekt tot de gehele achtergevel van het gebouw waarin de verzoekende partijen een eigendom hebben, vermits de blinde muur wel volledig voor de achtergevel van het appartement van de tweede verzoekende partij komt, dient te worden vastgesteld dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat met de correcte feitelijke gegevens van de bouwdiepte is rekening gehouden door de verwerende partij. Zoals reeds vermeld, onderzoekt de verwerende partij in de bestreden beslissing of de gevraagde bouwdiepte van 15,5 m ter hoogte van het gebouw van de verzoekende partijen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat niet, minstens niet afdoende is gemotiveerd waarom de verwerende partij in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het motief als zouden de nadelen die de verzoekende partijen kunnen ondervinden niet opwegen tegen het voordeel van tweeslaapkamerappartementen, is volgens de verzoekende partijen onwettig en niet draagkrachtig.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het (in dit geval andersluidende) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

De verwerende partij heeft de mogelijkheid om in afwijking van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning te beslissen. Een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet bindend voor het vergunningverlenend bestuursorgaan. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet dan wel afdoende blijken waarom de verwerende partij het verslag niet bijtreedt. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. De verzoekende partijen stellen dat niet duidelijk is waarom de verwerende partij tot die beslissing kwam, zodat het evenmin duidelijk is op welke rechtsgeldige motieven de verwerende partij zich zou hebben gesteund voor het nemen van de bestreden beslissing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concludeert in zijn verslag van 22 mei 2014:

“Het bestaande gebouw, bestaande uit 2 bouwlagen en een plat dak, wordt aan beide zijden geflankeerd door veel hogere appartementsgebouwen bestaande uit 7 bouwlagen en een plat dak. Het is dan ook positief dat tegen grote blinde zijgevels wordt aangebouwd. De aanvraag voorziet eveneens een gabariet van zeven bouwlagen en een plat dak. Aan de voorzijde sluit het project voldoende aan bij de aanpalende gebouwen en past de aanvraag in het straatbeeld.

...

Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (kant van de beroepers) wordt een bouwdiepte voorzien van 15,5 m op de verdiepingen. Hierdoor komt er tot op deze bouwdiepte een hoge blinde gevel van 7 bouwlagen tot op de achterkavelgrens van het perceel van beroepers en tot op ca. 2 m van de achtergevel van het appartementsgebouw gelegen Pienshelling 4/6.

Hierdoor zal vanuit de appartementen van beroepers uitgekeken worden op een grote blinde gevel van 7 bouwlagen. Dit zal ook een onaantoonbare impact hebben op de lichtinval van de appartementen gelegen Pienshelling 4/6. Het project ligt ten zuidwesten van het appartementsgebouw van beroepers. Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft derhalve geoordeeld dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening gelet op de visuele impact en de verminderde lichtinval in de appartementen gelegen aan de Pienshelling 4/6, waaronder de appartementen van de verzoekende partijen.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing als volgt:

“De beroepsindieners klagen in het bijzonder hinder en nadelen te ondervinden door de oprichting van een blinde muur, 7 bouwlagen hoog en dit op 2 m van hun achtergevel. Hierdoor menen beroepsindieners volledig ontstoken te worden van licht, zicht en zonlicht, en bijgevolg een verstoring van het woongenot.

...

De PSA treedt dit standpunt bij mede gelet op de ligging van het project ten zuidwesten van het appartementsgebouw van beroepsindieners.

De lichten en zichten waarover de beroepsindieners op vandaag menen te kunnen genieten, betreft een grote binnenruimte, gevormd door hoge appartementsblokken aan de Zeedijk, de Pienshelling, de Brugsehelling en de Vanden Berghsehelling. Een dergelijke binnenruimte kan nooit gelijkgesteld worden met bijvoorbeeld de straatzijde. Bovendien bevinden zich op deze binnenruimtes doorgaans slaapkamers, bergingen maar nooit leefruimtes zoals woonkamers, keukens, ed... Ook op hoorzitting maken de beroepsindieners niet aannemelijk dat de ruimtes welke zich bevinden ter hoogte van hun achtergevels effectief woonkamers betreffen. Integendeel, alles lijkt erop dat het slaapkamers betreffen. In dat opzicht kan niet worden ingezien hoe beroepsindieners vanuit hun slaapkamer last kunnen hebben van een verlies aan zichten of zonlicht. De stelling van de beroepsindieners op de hoorzitting dat het ook bureaus kunnen zijn, wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt. Bovendien moet samen met de aanvrager worden vastgesteld dat de blinde muur zich niet over de hele breedte van de achtergevel van de beroepsindieners strekt. In die omstandigheden moet worden besloten dat de nadelen welke de beroepsindieners hierdoor kunnen ondervinden niet opwegen tegenover het voordeel van tweeslaapkamersappartementen.

De PSA wijst verder dat het perceel te smal en onvoldoende groot is om een voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren, en bijgevolg niet geschikt is voor een meergezinswoning. Echter moet worden vastgesteld dat huidige bouwplaats een opvulling betreft van de bestaande hoogbouw binnen het bouwblok. Het perceel leent zich qua

functie wel degelijk tot appartementsbouw. Wat betreft het ontbreken van het aantal parkeerplaatsen, moet worden gewezen dat vergunningsbeslissing in eerste aanleg dit heeft gecompenseerd door het opleggen van een last. Het is aangewezen dat de last opnieuw wordt opgelegd.”

De verwerende partij heeft bijgevolg afdoende gemotiveerd waarom het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt bijgetreden. Met name treedt de verwerende partij het standpunt inzake zicht- en lichthinder niet bij omdat de hinder zich voordoet langs de achterzijde van het appartementsgebouw en niet in de woon- en leefruimtes van de verzoekende partijen. De verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde functioneel inpasbaar is en een opvulling betreft van de bestaande hoogbouw binnen het bouwblok.

De verzoekende partijen kunnen derhalve in de bestreden beslissing de redenen vinden waarom de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet heeft gevolgd en de opgegeven motivering stelt hen in staat om uit te maken of zij op nuttige wijze een beroep kunnen instellen tegen de bestreden beslissing. Zij tonen in hun betoog evenwel niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, noch dat de verwerende partij tekort zou zijn geschoten in de op haar rustende zorgvuldigheidsplicht.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan VERMEERSCH en de heer Bernard VERMEERSCH is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO