

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0824 van 2 december 2014
in de zaak 1314/0135/SA/3/0120

In zake: mevrouw **Inge JANSSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Thomas EYSKENS en Arne VANDAELE
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Patrick BRACKE**
2. mevrouw **Hilde BRUGGEMAN**
3. de heer **Danny APERS**
4. mevrouw **Magda VERLEYEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Julie CORNELIS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 16 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van 10 appartementen in twee halfopen meergezinswoningen en het aanleggen van 10 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9290 Uitbergen (Berlare), Veerstraat 66 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 419/d en 420/a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 8 april 2014 met nummer S/2014/0055 heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

Het schorsingsarrest van 8 april 2014 met nummer S/2014/0055 is aan de verwerende partij en aan de tussenkomende partijen betekend met een aangetekende brief van 16 april 2014.

De verwerende partij heeft met een aangetekende brief van 28 april 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De tussenkomende partijen hebben met een aangetekende brief van 29 april 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Roy VANDER CRUYSEN, die loco advocaten Wim DE CUYPER en Julie CORNELIS verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota op:

“ ...

45. *Met brief dd. 6 mei 2014 meldt de verwerende partij aan de Raad voor Vergunningsprocedure dat de nota die tijdens de schorsingsprocedure werd ingediend “tevens geldt als antwoordnota in de vernietigingsprocedure”.*

46. *Op deze wijze heeft verwerende partij echter geen rechtsgeldige verweernota ingediend en moet zij worden verondersteld geen enkel verweer te formuleren en mag de verweernota, ingediend tijdens de schorsingsprocedure, niet in de beoordeling van de procedure tot vernietiging worden betrokken.*

47. *De brief dd. 6 mei 2014 kan niet worden beschouwd als een processtuk, minstens niet als een rechtsgeldig ingediend processtuk.*

De brief beantwoordt immers niet aan de voorwaarden die art. 6 van het Procedurebesluit aan processtukken en hun afschriften stelt. Verwerende partij heeft geen enkel voor eensluidend verklaard afschrift van haar brief dd. 6 mei 2014 ingediend, voor zover deze brief al kan worden beschouwd als een processtuk, quod non.

48. *Enkel in de mate dat de brief dd. 6 mei 2014 als processtuk kan worden beschouwd, heeft verwerende partij binnen de termijn van 30 dagen, bepaald in art. 28 van het Procedurebesluit, tijdig een antwoordnota ingediend. Zoals gesteld onder het vorige randnummer, voldoet de brief in deze hypothese niet als een rechtsgeldige indiening van het processtuk, precies omdat de voor eensluidend verklaarde afschriften niet binnen de termijn zijn ingediend.*

Verder is het evenmin mogelijk dat de inhoud van processtukken kan worden bepaald, door een loutere verwijzing naar een processtuk dat vroeger reeds is ingediend. In de brief dd. 6 mei 2014 is trouwens géén sprake van de herneming van de inhoud van een voorheen ingediend processtuk, maar wordt enkel meegedeeld dat nota betreffende schorsingsprocedure “geldt als antwoordnota in de vernietigingsprocedure”.

49. *Als besluit geldt dat verwerende partij moet worden geacht geen verweer te voeren en dat hoedanook geen rekening mag worden gehouden met het verweer dat verwerende partij tijdens de schorsingsprocedure heeft geformuleerd.*

...”

Beoordeling van de Raad

Er is geen enkele bepaling die de Raad verbiedt om in het kader van de vernietigingsprocedure, rekening te houden met de processtukken die door de partijen rechtsgeldig werden ingediend tijdens de schorsingsprocedure.

De antwoordnota van de verwerende partij in het kader van de schorsingsprocedure werd rechtsgeldig ingediend en geen van de partijen betwist dit. De Raad aanvaardt dat de nota die de verwerende partij heeft ingediend in het kader van de schorsingsprocedure, in het bijzonder voor wat de repliek op de middelen van de verzoekende partij betreft, eveneens als antwoordnota in de procedure ten gronde kan aangemerkt worden.

IV. TUSSENKOMST

De heer Patrick BRACKE, mevrouw Hilde BRUGGEMAN, de heer Danny APERS en mevrouw Magda VERLEYEN verzoeken met een aangetekende brief van 27 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De Raad heeft met het arrest van 8 april 2014 (nummer S/1014/0050) vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft. Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen voor wat de behandeling van de vordering tot vernietiging betreft.

V. FEITEN

Op 15 mei 2012 werd een gunstig stedenbouwkundig attest met voorwaarden afgeleverd.

Op 27 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen bestaande bebouwing – bouwen van 10 appartementen in 2 halfopen meergezinswoningen – aanleg van 10 parkeerplaatsen + fietsenberging/vuilnisberging.”*

De percelen van de aanvraag betreffen een hoekperceel dat gelegen is aan twee gemeentewegen, de Veerstraat en de Moleneindestraat. De percelen zijn momenteel bebouwd met een eengezinswoning en afzonderlijke stallingen.

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen en het bouwen van twee halfopen identieke meergezinswoningen: één met de voorgevel langs de Veerstraat en één met de voorgevel langs de Moleneindestraat. De bebouwing wordt langs beide wegen voorzien op de rooilijn, waardoor geen voortuinstrook voorzien is.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 januari 2013 tot en met 21 februari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend, ondertekend door 15 personen, waaronder de verzoekende partij.

De brandweer van de gemeente Berlare brengt op 9 maart 2013 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“..."

Het gebouw voldoet niet aan de geldende reglementering om volgende reden(en):

- De deuren van de appartementen die uitgeven in de traphal moeten branddeuren zijn met een $R_f = \frac{1}{2}$ u."

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare weigert op 16 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“..."

Langsheen de Moleneindestraat bevinden zich woningen in verschillende bouwvormen. De 2 gekoppelde woningen recht tegenover het perceel uit de aanvraag, zijn bestaande uit twee bouwlagen en worden afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst van deze woningen staat op 5,50 m hoogte en de nokhoogte is voorzien op 8,75 m. Dit profiel is meteen het meest frequent toegepaste profiel uit het straatbeeld en is meteen ook het hoogste profiel dat hier opgemerkt wordt. Het bouwwerk uit de aanvraag voorziet in een ander profiel, met een hogere kroonlijst- en nokhoogte, en een steilere dakhelling waarbij het dak wordt afgeknot. Door zijn gekozen dakprofiel wordt een bijzonder zwaar volume

verwezenlijkt. Het afknotten van het dak creëert een pseudo-zadeldak, wat een eigenaardige vorm geeft aan het zijdelingse profiel van het gebouw. Dit wordt dan nog eens geprononceerd door een bijzonder steile dakhelling. Een dak met een dakhelling van 50° bovenop twee bouwlagen is zeer zwaar voor deze landelijke omgeving. Het karakter van deze straat wordt zo gebroken.

Ter hoogte van de Veerstraat bevindt zich nog een meergezinswoning, gekend als Veerstraat 64. Deze constructie staat niet op de rooilijn ingeplant, maar bezit een voortuinstrook. Toch is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet opportuun om deze inplanting over te nemen voor deze aanvraag. De constructie kan gebouwd worden op de rooilijn. Natuurlijk dient dan het profiel zich voldoende te laten inpassen in de omgeving. Bij voorliggende aanvraag is dat niet het geval.

Door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 15 mei 2012 werd een gunstig stedenbouwkundig attest met voorwaarden afgeleverd. In deze voorwaarden werd gesteld dat de bebouwing een maximale bouwhoogte van 6,00 m met een maximale nokhoogte van 9,00 m dient te bezitten. Dit werd gevraagd om erop toe te zien dat er geen al te grote schaalbreuk gecreëerd kan worden met de bestaande bebouwing in deze omgeving. De aanvraag heeft door het gekozen profiel totaal geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing en heeft door de steile dakhelling toch een schaalbreuk gecreëerd. De aanvraag veroorzaakt niet alleen een druk op de locatie door het vermeerderen van het aantal woongelegenheden, maar zal ook door zijn zwaardere profiel een druk geven op de bestaande bebouwing en een negatieve invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit van de omliggende woningen. Dit te meer aangezien het profiel over een breedte van 20,50 m aangehouden wordt. Gelet op de smalle breedte van de weg en het feit dat tot tegen de voorste perceelgrens wordt gebouwd, maakt dat de nieuwbouw nog zwaarder overkomt. In het ontwerp werd ook geen volumevermindering voorzien naar de woning op het aanpalende perceel, Moleneindestraat 2. Dit werd nochtans als voorwaarde meegegeven in het stedenbouwkundig attest. Dit alles laat duidelijk worden dat de meergezinswoning zich onvoldoende laat inpassen en geen rekening gehouden heeft met de eigenheid van de omgeving.

Op het inplantingsplan werd ter hoogte van de zijdelingse perceelgrenzen een inrit voorzien met daarnaast een strook langsparkeerplaatsen. Er wordt aangegeven dat hier 8 wagens kunnen parkeren. Ter hoogte van het kruispunt worden nog 2 bijkomende dwarsparkeerplaatsen voorzien. In totaal worden in het ontwerp 10 parkeerplaatsen voorzien, wat echt het minimale is. De langsparkeerplaatsen die volgens het plan ingetekend zijn, zijn in werkelijkheid niet helemaal bruikbaar. De standaardlengte van een langsparkeerstrook bedraagt 6,00 m. Rekening houdend met de 2 knikpunten die op het perceel aanwezig zijn, geeft dit als resultaat dat in werkelijkheid maar 6 parkeerplaatsen effectief kunnen worden gebruikt. De auto's die op het plan ingetekend staan bevinden zich bovendien veel te dicht tegen de rooilijn, wat tot gevaarlijke verkeerssituaties kan leiden. Dit geldt ook voor de dwarsparkeerplaatsen, deze staan bovendien te dicht bij het kruispunt ingeplant. Het ontwerp heeft te weinig aandacht geschonken aan de parkeermogelijkheden op eigen terrein. De gecreëerde parkeerplaatsen zijn niet doordacht ontworpen en voldoen niet aan de standaardnormeringen. Ze kunnen dan ook niet als volwaardig worden beschouwd. Het voorzien van voldoende, bruikbare parkeerplaatsen waarbij geen verdere parkeerdruk veroorzaakt wordt op de omgeving was eveneens een voorwaarde bij het afgeleverde stedenbouwkundig attest. Ook dit werd genegeerd.

Het openbaar onderzoek, gehouden van 23 januari 2013 tot 21 februari 2013, heeft een

bezwaarschrift opgeleverd, getekend door 15 personen. Deze bezwaren halen bovenstaande argumentatie aan. De bezwaren worden dan ook als gegrond beschouwd. De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden duidelijk gehypothetheerd. Bovendien worden de voorwaarden uit voorgaand stedenbouwkundig attest niet nageleefd.

De aanvraag heeft een negatieve invloed op de goede ruimtelijke ordening en kan, gelet op bovenstaande motivering, niet als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd."

..."

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 24 juni 2013 bezorgt de raadsman van de tussenkomende partijen een aangepast plan aan de verwerende partij, waarbij de parkeerplaatsen en de fietsen- en vuilnisberging worden herschikt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juli 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

De Moleneindestraat is een rustig zijstraatje van de Veerstraat met een rijweg die slechts 3 m breed is, met langs beide zijden een verharde strook waarop kan geparkeerd worden.

De bebouwing langsheen deze straat – zeker t.h.v. onderhavig terrein – is zeer homogeen, en bestaat uit een gekoppelde bebouwing van eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, met kroonlijsthoogte $\pm 5,5$ m en nokhoogte $\pm 8,75$ m. Ten opzichte van deze bebouwing is het hier gevraagde profiel te zwaar, niet zozeer voor wat de kroonlijsthoogte betreft (0,50 m hoger), maar vooral voor wat de dakverdieping betreft: bij de omliggende woningen bestaat de dakverdieping slechts uit een berg- of zolderruimte, terwijl in onderhavig ontwerp de dakverdieping een quasi volwaardige woonlaag heeft.

Appellanten hebben het in hun beroepschrift over een 'nokhoogte van 9,00 m', maar de ontworpen meergezinswoning eindigt niet op een noklijn, maar op een plat gedeelte van ca. 5 m diep. Deze afknotting bleek nodig, daar het zadeldak anders een nokhoogte zou hebben van ruim 12 m, wat mee aantoonde dat de dakverdieping (mede door een dakhelling van 50°) vrij grootschalig is binnen het straatbeeld van de Moleneindestraat. Het voorgestelde gabariet is dus wel toelaatbaar langs de Veerstraat, maar niet langs de Moleneindestraat.

Het ontwerp voorziet in 10 parkeerplaatsen voor 10 appartementen, hetgeen te weinig is in een landelijk dorp als Uitbergen, temeer omdat het hier om een meergezinswoning gaat die enkel in functie van de Veerstraat kan toegestaan worden, terwijl deze straat ter hoogte van het bouwproject geen enkele mogelijkheid tot parkeren biedt, de bijkomende parkeerdruk (men mag uitgaan van een behoefte van ongeveer 1,5 parkeerplaats per appartement) wordt dus naar de Moleneindestraat afgewenteld.

Bovendien merkt het college van burgemeester en schepenen terecht op dat bij langsparkeren de parkeerplaatsen minimum 6 m lang moeten zijn, zodat er langsheen de oprit maar 6 parkeerplaatsen zijn i.p.v. 8 zoals getekend op het inplantingsplan (waar de parkeerplaatsen nog geen 5 m lang zijn), en het totale aantal parkeerplaatsen op eigen

terrein dus slechts 8 i.p.v. 10 bedraagt.

Ook dient hier de opmerking gemaakt dat het in bepaalde gevallen om zeer moeilijk te bereiken parkeerplaatsen gaat doordat de manoeuvreerruimte om achteruit te parkeren klein is, langsheen de fietsenberging en de achterste hoekpunten van de hoofdgebouwen is er tussen deze gebouwen en de parkeerplaatsen een breedte van slechts $\pm 2,3$ m.

Ook vanuit het oogpunt van de mobiliteit dient dus het beroep geweigerd.

In subsidiaire orde wordt ook opgemerkt dat de gemeenschappelijke fietsen- en vuilnisberging een netto vloeroppervlakte van ± 13 m² heeft, hetgeen te gering is voor een appartementsgebouw met 10 woonentiteiten, het gedeelte 'fietsenberging' moet een 20-tal fietsen kunnen bergen.

Appellanten hebben tijdens de beroepsprocedure een aangepast plan ingediend met een nieuwe buitenaanleg waarin thans 12 parkeerplaatsen staan aangeduid. Qua aantal parkeerplaatsen is dit aanvaardbaar, maar het plan leidt tot de volgende opmerkingen:

- De schaalaanduiding van het plan is niet correct;*
- De manoeuvreerruimte van quasi alle parkeerplaatsen is te beperkt;*
- De fietsen- en vuilnisberging wordt thans op 20 cm van de zijperceelsgrens geplaatst, hetgeen stedenbouwkundig onaanvaardbaar is, en wordt aanzienlijk in oppervlakte verminderd (de oppervlakte wordt meer dan gehalveerd!), hetgeen evenmin toelaatbaar is, de oppervlakte dient vermeerderd te worden (zie hierboven).*

Het betreffen hier essentiële wijzigingen die het voorwerp dienen uit te maken van een nieuw bij het college van burgemeester en schepenen in te dienen aanvraag en die opnieuw aan een openbaar onderzoek moeten onderworpen worden.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Op 12 juli 2013 bezorgt de raadsman van de tussenkomende partijen met oog op de hoorzitting aan de verwerende partij een nieuw gewijzigd inplantingsplan, waarbij de fietsen- en vuilnisberging worden verplaatst en de hierdoor vrijgekomen ruimte voor grotere parkeerplaatsen zorgt.

Na de hoorzitting van 16 juli 2013 beslist de verwerende partij op 5 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde en ter hoorzitting neergelegde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Het perceel van de aanvraag situeert zich binnen de dorpskern van de deelgemeente Uitbergen, op de hoek van de Veerstraat en de Moleneindestraat.

De aanvraag strekt er vooreerst toe de bestaande bebouwing op dit perceel te slopen,

met name een eengezinswoning van 2 bouwlagen met zadeldak en enkele stallen. Deze bebouwingen hebben geen enkele erfgoedwaarde, noch bijzondere architecturale kwaliteiten, zodat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de sloping van deze gebouwen.

De aanvraag strekt er vervolgens toe 2 aaneensluitende meergezinswoningen op te trekken, één langs elk straat, welke elkaars spiegelbeeld zijn en elk 5 appartementen omvatten. Beide appartementsgebouwen hebben dus hetzelfde profiel: een bouwdiepte van gemiddeld ± 10 m, een kroonlijsthoogte van 6,00 m en een afgeknot zadeldak van 9,00 m hoog met dakhelling 50°, waardoor het plat gedeelte in de nok een diepte van ± 5 m heeft.

De Veerstraat betreft een belangrijke invalsweg naar het centrum van Uitbergen en is een goed uitgeruste weg die 2 rijstroken bevat, met langs beide zijden een fietspad en een smal voetpad.

Langs deze straat komen nog enkele meergezinswoningen voor, zoals de meergezinswoning Veerstraat 94 die een kroonlijsthoogte heeft van ± 6 m en een zadeldak met nokhoogte ± 12 m (deze woning telt 4 woonlagen, inclusief duplex-ruimten) en de meergezinswoningen op de hoek met de Colmanstraat, welke een profiel hebben van 2 bouwlagen een mansardedak en aldus 3 volwaardige woonlagen tellen.

Onderhavige bouwplaats bevindt zich iets verder verwijderd van het centrum, maar het gevraagde profiel is ook iets lichter t.o.v. bovenvermelde meergezinswoningen, zodat kan besloten worden dat het gevraagde gabariet stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor wat betreft het gedeelte langs de Veerstraat.

De op te richten meergezinswoningen betreffen evenwel één architecturaal geheel, gesitueerd op het hoekperceel gelegen op het kruispunt van de Moleneindestraat en de Veerstraat. Het project zal dit hoekperceel markeren en visueel zich hoofdzakelijk situeren aan de zijde van de Veerstraat.

Het gedeelte aan de Moleneindestraat bevindt zich derhalve helemaal vooraan in de straat, waar het project zich verhoudt ten opzichte van garages en gekoppelde eengezinswoningen aan de overzijde.

Door de specifieke ligging op de hoek van het kruispunt is de oprichting van meergezinswoningen verantwoord.

De kroonlijsthoogte van de woningen aan de overzijde van de Moleneindestraat bevindt zich op ± 5.5 m; de nokhoogte op ± 8.75 m.

De kroonlijsthoogte van de aanvraag is voorzien op 6,00 m en de nok bezit een hoogte van 9,00 m, waarmee deze volledig in overeenstemming zijn met deze van de woningen aan de overzijde.

Door op een nokhoogte van 9.00 m. het dak af te knotten, zal de ruimtelijke invloed van het gabariet van de aanvraag in de Moleneindestraat niet anders zijn dan deze van gebeurlijk op te richten eengezinswoningen.

Het volume dat zich situeert achter de voorgevel en het afgeknotte dak bepaalt de belevingswaarde in de Moleneindestraat niet.

Bovendien blijkt de aanvraag in overeenstemming te zijn met de overwegingen opgenomen in het stedenbouwkundig attest van 15 mei 2012 : "Het bouwproject is gelegen aan een hoekperceel waardoor dit pand een zekere uitstraling zal geven aan de omgeving. Het gebouw kan hierdoor ook toonaangevend werken voor nieuwe projecten in deze buurt. Daardoor is het van groot belang dat de voorliggende aanvraag voldoende

wordt afgestemd op de locatie. De functie als meergezinswoning is hier aanvaardbaar. Het perceel is immers gelegen langsheen een verbindingsweg, waar zich reeds enkele meergezinswoningen bevinden. Toch dient het profiel van deze woonblok voldoende rekening te houden met het profiel van de bestaande woningen in deze omgeving. De gevel die gericht staat naar de Moleneindestraat heeft, gelet op het type van bebouwing in deze straat, een te groot profiel. Wanneer we kijken naar de recent afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen, werd er steeds op toegezien dat de kroonlijsthoogtes in deze straat beperkt bleven. Een kroonlijsthoogte van maximum 6,00 m is hier aangewezen. Ook worden de woningen hier gekenmerkt door een licht hellend zadeldak, waardoor de nok eveneens beperkt blijft in hoogte. Het bouwproject voorziet in een nokhoogte van $\pm 12,00$ m, terwijl een nokhoogte van maximaal 9,00 m gangbaar is in deze straat. Door dit gegeven wordt een schaalbreuk gecreëerd met de reeds bestaande bebouwing.”

In onderhavige aanvraag werd de kroonlijst- en nokhoogte gereduceerd overeenkomstig de overwegingen in het stedenbouwkundig attest.

Bovendien werd het aantal woongelegenheden (zonder dat dit werd aangegeven in het stedenbouwkundig attest) gereduceerd van 12 woongelegenheden, naar 10 woongelegenheden.

Appellanten leggen in graad van hoger beroep een aangepast plan van de buitenaanleg voor. Hierbij wordt het aantal staanplaatsen verhoogd tot 12 parkeerplaatsen, wat gelet op het aantal woongelegenheden (m.n. 10) aanvaardbaar is. Te meer omdat uit de mail van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening dd. 2 februari 2012 blijkt dat 1 parkeerplaats per woongelegenheid volstaat.

Bovendien wordt het aantal langsparkeerplaatsen aan de rechterzijde van de private doorsteek tussen Veerstraat en Moleneindestraat herleid van 8 parkeerplaatsen naar 6 zoals door het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing aangegeven. Dit komt de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen ten goede.

Aan de voorzijde van het gebouw, hoek Moleneindestraat – Veerstraat, bevinden zich drie parkeerplaatsen op eigen terrein. De toegang tot deze parkeerplaatsen wordt genomen via de Moleneindestraat i.p.v. via de Veerstraat. Dit komt de verkeerveiligheid ten goede.

Idem dito voor wat betreft de circulatie op eigen terrein, waarbij de toegang tot de langsparkeerplaatsen wordt genomen via de Veerstraat en de uitgang zich situeert in de Moleneindestraat. Gelet op het beperkt aantal woongelegenheden en de ligging vooraan in de Moleneindestraat op het hoekperceel, blijft de verkeersmobiliteit beperkt en wordt het woonklimaat in de Moleneindestraat niet onaanvaardbaar aangetast.

Op het door appellanten voorgelegd aangepast plan van de buitenaanleg situeert de fietsen- en vuilnisberging zich tussen de beide meergezinswoningen, verder verwijderd van de perceelgrenzen.

Deze berging wordt opgericht in esthetisch verantwoorde materialen en voorzien van een groendak. Deze constructie brengt de woonkwaliteit van de woongelegenheden niet in het gedrang, te meer omdat de inplanting voorzien is ten opzichte van laag dynamische functies, zoals slaap- en badkamers.

De op dit aangepast plan voorziene berging heeft een bruto-oppervlakte van 6.00 m x 4.00 m, waardoor deze berging ruim genoeg is voor de voorziene 10 woongelegenheden.

De aanpassingen aan de buitenaanleg van het terrein blijven beperkt, zodat de naleving hiervan als bijzondere voorwaarde kan worden opgelegd.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, minstens hiermee in overeenstemming kan worden gebracht, mits opleggen van de passende bijzondere voorwaarde(n).

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de bijzondere voorwaarde de buitenaanleg (met 12 parkeerplaatsen) en de fietsen- en vuilnisberging te realiseren overeenkomstig het door appellanten aangepast en tijdens de hoorzitting neergelegd plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.23, §1 en 7.4.4, §1 VCRO, artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, het gewestplan Dendermonde, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen. Zij licht dit onder meer als volgt toe:

“ ...

Doordat, de deputatie de bestreden beslissing tot inwilliging van het administratief beroep en tot goedkeuring van de initiële aanvraag neemt in afwijking van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Terwijl, de vergunningverlenende overheid zijn beslissing over een administratief beroep dient te nemen na een zorgvuldig onderzoek van de zaak en, in geval het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorstelt om de initiële aanvraag te weigeren,

op een uitdrukkelijke en afdoende wijze dient aan te tonen op welke precieze punten er wordt afgeweken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en om welke redenen.

En terwijl, de beslissing van de vergunningverlenende overheid moet steunen op een zorgvuldig onderzoek van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de in de omgeving bestaande toestand, waarbij eerst en vooral rekening dient te worden gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en pas in ondergeschikte orde met elementen uit de ruimere in de omgeving bestaande toestand, zoals op een afdoende wijze dient te blijken uit de uitdrukkelijke motieven van de beslissing.

En terwijl, de vergunningverlenende overheid de aangevraagde werken op een zorgvuldige wijze dient te oordelen in het licht van de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met de decretaal vastgestelde aandachtspunten inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, daarbij rekening houdende, niet enkel met het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, maar tevens met de beslissing van de in graad van eerste administratieve aanleg bevoegde overheid en de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek, zoals op een uitdrukkelijke en afdoende wijze moet blijken uit de motieven.

En terwijl, een stedenbouwkundig attest de vergunningverlenende overheid niet vrijstelt van zijn verplichting tot een zorgvuldig onderzoek van de stedenbouwkundige aanvraag, in het bijzonder niet in zoverre het voorwerp van het attest op essentiële punten verschilt van het voorwerp van de vergunningsaanvraag en het stedenbouwkundig attest is goedgekeurd onder voorwaarden, waarvan niet blijkt dat zij worden nageleefd in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

...

In het licht van deze elementen van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, moet worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing niet wordt verantwoord waarom het aangevraagde gebouw in deze omgeving past, niettemin het op duidelijke punten afwijkt van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. In de bestreden beslissing bevestigt de deputatie zelf dat het gaat over "twee halfopen identieke meergezinswoningen : één met de voorgevel langs de Veerstraat en één met de voorgevel langs de Moleneindestraat. ... Architecturaal zijn ze een spiegelbeeld van elkaar", terwijl de Moleneindestraat nog niet half zo breed is als de Veerstraat.

Het goedgekeurde gebouw wijkt inderdaad af op de volgende punten :

[1] de bebouwingsgraad van het bouwperceel

Er wordt een bijzonder hoge bebouwingsgraad op het bouwperceel gerealiseerd. Men mag hierbij niet uit het oog verliezen dat ook de terrassen, de parkeerplaatsen en de toegangswegen, zelfs indien deze in waterdoorlatende materialen zouden worden aangelegd, tot de bebouwde oppervlakte moeten worden gerekend.

Zodoende wordt het perceel nagenoeg integraal bebouwd, op enkele beperkte groenpartijtjes na.

Op geen enkele wijze is deze hoge bezettingsgraad in de beoordeling betrokken, terwijl van een dergelijke hoge bezettingsgraad nergens in de in de omgeving bestaande toestand sprake is. Zo bekeken, is de motivering van de bestreden beslissing tegenstrijdig, minstens niet afdoende, in de zin dat het open karakter en de lage

bezettingsgraad van de percelen in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand terecht wordt vastgesteld, maar niet wordt verantwoord waarom het betrokken bouwperceel wél een nagenoeg volledige bebouwinggraad zou verdragen.

Dit klemmt des te meer nu de overdreven bezettingsgraad, zo blijkt uit de voorgeschiedenis van het dossier, steeds een heikel punt is geweest waarop de aandacht gevestigd werd :

°Zo werd in het stedenbouwkundig attest – terecht – belang gehecht aan de “bouwvrije zijdelingse stroken”, zowel aan de Veerstraat als aan de Moleneindestraat. Het bestaan van dergelijke stroken maakt immers dat, minstens naar de visuele beleving toe, het gebouw kleinere proporties heeft wat betreft zijn terreinbezettingsgraad.

°Tijdens het openbaar onderzoek heeft verzoekende partij – samen met 14 andere bezwaarindieners – gewezen op het dens bouwprogramma, rekening houdende met de situering van het bouwterrein in een landelijke gemeente (die deel uitmaakt van het buitengebied).

°In zijn weigeringsbeslissing dd. 16 april 2013 is het college dit bezwaar bijgevalen, in de zin dat het erop heeft gewezen dat de aanvraag géén voortuinstrook voorziet, maar de bebouwing tot op de rooilijn wordt aangevraagd. Dit is volgens het college ook een pertinent punt van onderscheid ten opzichte van de meergezinswoning aan de Veerstraat nr. 64 (waar de bebouwing niet tot aan de rooilijn reikt en wel een voortuinstrook aanwezig is).

°Het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar steunt in wezen ook op de verondersteld te zware bezettingsgraad van het bouwterrein. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst immers terecht op een (te) intens samengaan van verschillende functies op het bouwterrein. De beschikbare oppervlakte is niet geschikt voor de vereiste (oppervlakte)noden inzake parkeerplaatsen, manoeuvreerruimte voor wagens, berging enz. En dan neemt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (ten onrechte) nog geen standpunt in over het vereiste van (groene) buitenruimte.

...

[2] het dakvolume en de beoordeling van de nokhoogte

De deputatie verantwoordt niet op een afdoende wijze waarom :

°een afgeplat schuin dak kan worden gelijkgesteld, wat betreft zijn visuele impact, met een schuin dak.

°de hellingsgraad van 50° van het vergunde dak inpasbaar is in de onmiddellijke in de omgeving bestaande toestand.

De nok van het goedgekeurde dak ligt op 9 meter. De dakconstructie is in werkelijkheid geen schuin dak, maar wel een afgeplat schuin dak met een plat dakgedeelte met een breedte van 5 meter. In werkelijkheid heeft het goedgekeurde project dus een plat dak, terwijl geen enkel ander gebouw in de onmiddellijke omgeving een plat dak heeft (en al evenmin een “afgeknot schuin dak”), minstens toch niet op een dergelijke hoogte. Op geen enkele wijze verantwoordt de deputatie de ruimtelijke inpasbaarheid van dit plat dak, weze het van dit afgeknot schuin dak.

De beoordeling, nl. dat het goedgekeurde afgeknot schuin dak een nokhoogte heeft van 9 m en zich zodoende in een redelijke verhouding bevindt ten opzichte van de nokhoogte van 8, 25 m van de schuine daken van de overliggende eengezinswoningen van de Moleneindestraat, is kennelijk onredelijk omdat abstractie wordt gemaakt van de typologie van het goedgekeurde dak als zijnde een afgeknot schuin dak.

Het is inderdaad kennelijk onredelijk vast te stellen dat de typologie van een afgeknot schuin dak gelijk is aan deze van een gewoon schuin dak. Het kennelijk verschil in typologie uit zich niet enkel in de zijdelingse verschijningsvorm (van een driehoek resp. een trapezium) en de functionaliteit (een zolderruimte resp. een volwaardige woonlaag), maar te dezen ook in de hellingsgraad van de dakconstructie (van 50° voor het goedgekeurde afgeknotte schuin dak).

De overweging dat zulke afwijkende typologie de belevingswaarde in de Moleneindestraat niet beïnvloedt, is kennelijk onredelijk en manifest niet afdoende gemotiveerd. Inderdaad, uit geen enkel stuk van het dossier en geen enkel motief van de bestreden beslissing blijkt waarom de typologie van het afgeknot schuin dak niet waarneembaar zou zijn van in de Moleneindestraat. Gezien de oostelijke gevels van het goedgekeurde project vrijstaand zijn, valt niet in te zien hoe een zorgvuldige overheid komt tot de vaststelling dat deze gevels, en dus ook de zijgevels van de afgeknotte schuine daken, niet visueel waarneembaar zouden zijn van in de Moleneindestraat. Er valt dan ook niet te begrijpen waarom deze zijgevels de belevingswaarde in de Moleneindestraat ongemoeid zouden laten, zoals in de bestreden beslissing wordt geponeerd. Zodoende is de goede ruimtelijke ordening, wat betreft de visueel-vormelijke elementen, niet op een wettige wijze beoordeeld.

De beoordeling van het college, nl. dat het dakvolume “bijzonder zwaar” en een “eigenaardige vorm” heeft, wordt dan ook niet in afdoende mate weerlegd door de deputatie. De deputatie weerlegt het negatieve advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar evenmin op een afdoende wijze, zoals hoger aangetoond.

Maar er is méér. Zelfs indien het visueel vormelijk aspect van de goedgekeurde gevel enkel moet worden onderzocht vanuit het strikte standpunt van de gekoppelde eengezinswoningen die er tegenover liggen, quod non, wordt in de bestreden vergunning op geen enkele wijze rekening gehouden met de geringe breedte van de Moleneindestraat en de geringe afstand van de goedgekeurde gevelpartij ten opzichte van de bestaande gevels aan de overzijde van de straat (nl. een afstand van 10 m) enerzijds en de invloed van de steile dakhelling van 50° met een nokhoogte van 9 m anderzijds, op de belevingswaarde van de bewoners van de overliggende eengezinswoningen. Het goedgekeurde gebouw ligt immers ten zuiden van deze eengezinswoningen en zal de bestaande bebouwing dus in belangrijke mate het zonlicht ontfangen. Het is kennelijk onredelijk en getuigt van een manifest tekort aan een zorgvuldig onderzoek van het dossier, dat de deputatie hieraan zonder meer voorbij gaat, te meer daar dit punt tijdens het openbaar onderzoek als een grief naar voor is gebracht.

[3] De visuele aanwezigheid van het goedgekeurde gebouw in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

De deputatie oordeelt dat het gebouw hoofdzakelijk visueel aanwezig is in de Veerstraat. Dit betreft een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag, die steunt op geen enkel concreet gegeven.

In tegendeel, gezien de bebouwing tot op de rooilijn van de Moleneindestraat wordt opgericht en vlak tegenover de gekoppelde woningen van – o.m. – verzoekende partij, is het kennelijk onredelijk om de ruimtelijke inpasbaarheid, wat betreft zijn visuele verschijningsvorm, te abstraheren ten aanzien van de bebouwing van de Moleneindestraat. Het bijgevoegde fotomateriaal toont dit aan.

De motivering is ook intern tegenstrijdig, in de mate dat de visuele verschijningsvorm in hoofdzaak aanwezig zou zijn in de Veerstraat, maar de deputatie het anderzijds wel nodig acht om de ruimtelijke inpasbaarheid in de Moleneindestraat te onderzoeken. De deputatie bevestigt immers uitdrukkelijk dat het goedgekeurde gebouw “zich verhoudt ten opzichte van de gekoppelde eengezinswoningen aan de overzijde” van de Moleneindestraat, en dus ook ten opzichte van de woning van verzoekende partij. Meer nog, de aandacht gaat in hoofdzaak uit naar de ruimtelijke inpasbaarheid met de in de Moleneindestraat aanwezige bebouwing. Dit laatste staat op gespannen voet met het oordeel dat de visuele aanwezigheid van de bebouwing vooral in de Veerstraat overheerst, terwijl de visuele inpasbaarheid met de bebouwing in de Veerstraat dan weer niet wordt onderzocht. Wat betreft de Veerstraat geschiedt deze beoordeling immers enkel ten aanzien van de verder gelegen meergezinswoning, maar niet ten aanzien van de eengezinswoningen van de Veerstraat, die nochtans veel dichterbij het bouwterrein te situeren zijn dan de bedoelde meergezinswoning.

De bedoelde bestaande meergezinswoning bevindt zich een vijftigtal meter van de goedgekeurde bebouwing. Tussen de goedgekeurde bebouwing en het bouwterrein ligt een weidegrond. De bestaande meergezinswoning is de enige meergezinswoning in een straal van 50 meter rond het bouwterrein. Voor het overige bevinden er zich enkel eengezinswoningen binnen een straal van 50 meter rond het bouwterrein. Al deze eengezinswoningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen onder een schuin dak. Enkel de bestaande meergezinswoning heeft een hogere nokhoogte. Het is kennelijk onredelijk dat zo weinig rekening wordt gehouden met de bebouwing (en de afwezigheid van de bebouwing, zoals op de aangrenzende weidegrond) in de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein, zeg maar de omgeving die zich in een straal van +/- 25 meter van het bouwterrein bevindt. Dit geldt des te meer nu slechts één enkel element (nl. de bestaande meergezinswoning) uit de ruimere omgeving, te weten de omgeving binnen een straal van +/- 50 meter rond het bouwterrein, wordt aangegrepen om de ruimtelijke inpasbaarheid van het aangevraagde te beoordelen, zonder evenwel de overige elementen uit deze ruimere omgeving (zijnde eerder lage vrijstaande eengezinswoningen) hierbij te betrekken.

De overweging van dat het bouwterrein zich bevindt op een “specifieke ligging” in de punt van het kruispunt, verantwoordt niet dat abstractie kan worden gemaakt van de verhouding van het project ten opzichte van de gekoppelde eengezinswoningen aan de overzijde van de Moleneindestraat. Dit geldt des te meer nu de deputatie op geen enkele wijze rekening houdt met de lengte van de vleugel van het gebouw, in het bijzonder wat betreft de Moleneindestraat. Het college heeft hier in zijn weigeringsbeslissing nochtans uitdrukkelijk de nadruk opgelegd, onder verwijzing van de gevellengte van 20, 50 meter, als zijnde een gegeven dat de bebouwing “nog zwaarder” laat voorkomen.

De beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid is m.a.w. kennelijk onredelijk en getuigt niet van een zorgvuldig onderzoek van de plaatselijke situatie. De motivering is wat dit betreft niet afdoende en zelfs tegenstrijdig.

De deputatie besteedt geen enkel onderzoek aan de woonkwaliteit van de goedgekeurde bebouwing. Op dit punt getuigt de bestreden beslissing van een totaal gebrek aan een zorgvuldig onderzoek van het dossier, en mist het elke deugdelijke motivering.

Zoals reeds toegelicht bij de uiteenzetting van het belang van verzoekende partij wordt het goedgekeurde project echter gekenmerkt door een manifest tekort aan buitenvoorzieningen. De tuin- en terrasvoorzieningen voor de 10 appartementen zijn afwezig, zo niet kennelijk minimaal. Dit klemt des te meer, gezien de gewijzigde plannen die uiteindelijk zijn goedgekeurd door de deputatie. Immers, volgens de gewijzigde plannen moeten de minimaal voorziene terras- en tuinzones in belangrijke mate wijken voor de verplaatste fietsen- en vuilnisberging en bijkomende parkeerplaatsen. Daarmee wordt ook de belevingswaarde van de ingekrompen tuin- en terraszones manifest tekort aangedaan. In wezen zijn deze verkleinde tuin- en terraszones geklemd tussen de hoge achtergevel, de muren van de verplaatste berging en de parkeerruimte. Zodoende wordt in wezen een ruimtelijke belevingswaarde van een stedelijk dichtbebouwd binnenhuizenblok gerealiseerd, terwijl het bouwterrein zich bevindt in een landelijke gemeente die behoort tot het buitengebied. Dit klemt des te meer nu het oostelijk aangrenzend perceel een open weidegrond is.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Met betrekking tot het inpassen van het gebouw in de omgeving heeft de deputatie als volgt gemotiveerd (stuk 10, p.8-9) :

...

Hieruit blijkt dat de deputatie verschillende aspecten van de onmiddellijke omgeving heeft onderzocht, m.n. de invalshoek, de vergelijking met de andere voorkomende meergezinswoningen, het visuele effect op de omgeving van het hoekperceel, de vergelijking met de kroonlijst- en nokhoogte van de woningen aan de overzijde.

Het geheel van deze elementen vormt een draagkrachtige motivering en impliceert dat de deputatie in alle redelijkheid geoordeeld heeft dat het gebouw inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Op basis van deze motivering wordt tevens aangetoond waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

...”

3.

De tussenkomende partijen stellen in hun verzoek tot tussenkomst het volgende:

“ ...

(1) de deputatie nam haar beslissing o.g.v. het verslag van de psa:

...

Uit de bestreden beslissing blijkt wel degelijk dat de deputatie o.g.v. het verslag van de psa een beslissing heeft genomen, minstens is duidelijk dat de deputatie rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag.

De weerlegging van het verslag van de psa blijkt o.m. uit:

...

(2) inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand

Ten eerste bevat de bestreden beslissing wel degelijk een beschrijving van de in de omgeving bestaande toestand. Dit is eenvoudigweg terug te vinden in deel 1.4 "beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project", dat zelfs een uitvoerige omschrijving geeft van de onmiddellijke omgeving:

"De bouwplaats is een hoekperceel dat gelegen is aan twee gemeentewegen, Veerstraat en Moleneindestraat. Het goed is bebouwd met een eengezinswoning en afzonderlijke stallingen. De gebouwen bevinden zich langs beide wegen op de rooilijn. Aan de zijde van de Veerstraat bevinden zich vooral woningen in open bouworde, ingeplant op ruime percelen. Aan de zijde van de Moleneindestraat bevinden zich woningen met een verscheidenheid aan bouwtypologieën, doch zijn deze woningen eerder kleinschalig te noemen en staan ze op bescheiden percelen. Het hoekperceel uit de aanvraag vormt een verbinding tussen de ruimere en open percelen uit de Veerstraat en de meer bescheiden en gesloten percelen van de Moleneindestraat."

Ten tweede wordt wel degelijk, en op omstandige wijze, aangetoond waarom het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving past. Verzoekster geeft voor verschillende elementen (zijnde de bebouwingsgraad, het dakvolume, de nokhoogte, de visuele aanwezigheid en de woonkwaliteit en gebruiksgenot) aan waarom het project volgens haar afwijkt van de onmiddellijke omgeving en in welke zin de deputatie daaromtrent onvoldoende zou motiveren.

In de mate dat verzoekster de opportuniteit van de beoogde vergunning in twijfel stelt en aanstuurt op een beoordeling van de feiten door Uw Raad, dient dit middel als onontvankelijk te worden beschouwd. Uw Raad dient zich immers te beperken tot de vraag of verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeelde en vervolgens op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

Verzoekster haalt eveneens de argumentering van het college van burgemeester en schepenen van Berlare aan. Argumenten die hieromtrent worden gevormd zijn ronduit irrelevant: ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep doet de deputatie op grond van een eigen beoordeling uitspraak over het beroep en is de beslissing in de plaats gekomen van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen. In zoverre verzoekster argumenten put uit deze beslissing genomen in eerste aanleg, dient dit middel als onontvankelijk te worden beschouwd.

Wat betreft de aangehaalde elementen, heeft verwerende partij wel degelijk op zorgvuldige wijze en voldoende gemotiveerd waarom het project past in de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij heeft de relevante elementen voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, opgenomen in art. 4.3.1 § 2, 1° VCRO, wel degelijk bij haar beoordeling betrokken. Het is niet omdat zij niet expliciet elk element stuk voor stuk op een geordende wijze heeft besproken, dat er geen sprake zou kunnen zijn van een zorgvuldige beoordeling.

...

In hun schriftelijke uiteenzetting voegen de tussenkomende partijen hier nog het volgende aan toe:

“ ...

(1) de deputatie nam haar beslissing o.g.v. het verslag van de psa:

...

*De deputatie vergelijkt het aangevraagde met enkele meergezinswoningen in de omgeving, waaronder een meergezinswoning op 80 m met 2 bouwlagen, een afgeknot mansardedak en aldus 3 volwaardige woonlagen op de hoek van de Veerstraat met de Colmanstraat. Dit laatste heeft merkkelijk een zwaarder gabariet - en staat overigens eveneens op de rooilijn – dan het aangevraagde. De deputatie besluit hieruit bijgevolg dat hoewel onderhavige bouwplaats zich iets verder verwijderd vindt van het centrum dan de meergezinswoningen, het gevraagde **profiel** ook iets lichter is t.o.v. bovenvermelde meergezinswoningen. Hieruit blijkt dat de deputatie in haar besluit wel degelijk rekening houdt met het verslag van de psa en omtrent het profiel en gabariet van het aangevraagde een oordeel vormt.*

”
...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“
...

II.4. GEGRONDE MIDDELEN .

...

Tussenkomen de partijen voeren in de vernietigingsprocedure een verweer, onder punten (2) en (3) van de weerlegging van het eerste middel, dat identiek is aan het verweer geformuleerd tijdens de schorsingsprocedure. Dit verweer heeft de Raad reeds verworpen, terwijl tussenkomen de partijen niet uitleggen waarom de Raad voor Vergunningsbetwistingen zich tijdens de schorsingsuitspraak zou hebben vergist. Dit is ook niet het geval.

In deze omstandigheden kan verzoekende partij ermee volstaan te verwijzen naar de uiteenzetting van het middel in haar verzoekschrift.

Dit middel is gegrond.

20. In het schorsingsarrest heeft de Raad niet uitdrukkelijk uitspraak gedaan over het middelonderdeel dat kritiek levert op de vaststelling dat niet afdoende is gemotiveerd waarom de beslissing kan worden genomen in afwijking van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Echter, gezien de Raad in het schorsingsarrest terecht de wettigheid van de motivering van de akte, op het vlak van de beoordeling van de inpasbaarheid in de in de omgeving bestaande toestand, bekritiseert, moet deze kritiek zeker ook gelden wat betreft de gebrekkige motivering om af te wijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Dit geldt des te meer nu tussenkomen de partij de gegrondheid van de wettigheidskritiek die verzoekende partij heeft ontwikkeld op het vlak van :

- *de bebouwingsgraad van het perceel*
- *de visuele aanwezigheid van het goedgekeurde gebouw in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand*
- *de woonkwaliteit en het woongenot*
- *de parkeerdruk*
- *het vereiste van de beperking van het aantal bouwlagen tot twee*

- *het vereiste van de afwerking van de zijgevels met een overgang naar de aangrenzende percelen*
- *het vereiste van voldoende fiets- en bergingsruimte*

niet betwist.

Tussenkommende partijen voeren enkel een weinig overtuigend verweer inzake de nokhoogte en het gabariet. Volgens tussenkommende partijen wordt de afknotting van het dak verantwoord, aangezien een gewoon zadeldak een nokhoogte van 12 m zou hebben. Tevens maakt de deputatie een terechte verwijzing naar het 80 meter verder gelegen gebouw en de specifieke ligging van het gebouw.

Daarmee weerleggen tussenkommende partijen geenszins de concreet en gedetailleerd uitgewerkte wettigheidskritiek opgenomen onder de tussentitels “het dakvolume en de beoordeling van de nokhoogte” en “de visuele aanwezigheid van het goedgekeurde gebouw in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand” in het verzoekschrift.

21. In de mate dat bij de beoordeling van dit middel toch rekening kan worden gehouden met het verweer dat de verwerende partij tijdens de schorsingsprocedure heeft geformuleerd, quod non, moet worden vastgesteld dat verwerende partij niet betwist dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen het eerste middel terecht ernstig heeft bevonden en het middel hoedanook enkel op een uiterst algemene en vage wijze tracht te weerleggen. De weerlegging van het middel geschiedt immers enkel op grond van de verwijzing naar de motivering van de akte door de Deputatie, terwijl precies deze motivering gedetailleerd en precies aan wettigheidskritiek wordt onderworpen in het middel.

Verzoekende partij kan derhalve volstaan met een verwijzing naar de wettigheidskritiek geformuleerd in haar gedinginleidend verzoekschrift.

*22. Het middel is gegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

1.1.

De tussenkommende partij werpt een exceptie van onontvankelijkheid van het eerste middel op stellende dat de verzoekende partij in haar eerste middel, de opportuniteit van de vergunning in twijfel trekt en aanstuurt op de beoordeling van de feiten door de Raad.

De tussenkommende partij werpt tevens op dat de verzoekende partij in haar eerste middel argumenten put uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, genomen in eerste aanleg, terwijl deze argumenten irrelevant zijn geworden ingevolge de devolutive werking van het georganiseerd administratief beroep. Volgens de tussenkommende partij is de bestreden beslissing in de plaats gekomen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, met als gevolg dat de argumenten die op deze laatste beslissing steunen, onontvankelijk zijn.

1.2.

De Raad spreekt zich op grond van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde

uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

Krachtens artikel 4.8.2, tweede lid VCRO is de Raad, als administratief rechtscollege, bevoegd om een legaliteitstoets uit te voeren en kan hij zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij om de opportuniteit van de aanvraag te beoordelen. Zo de Raad vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Om ontvankelijk te zijn dient een middel, op grond van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit, te bestaan uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

1.3

De verzoekende partij vordert de vernietiging van de bestreden beslissing, waarbij aan de tussenkomen partij een vergunning wordt verleend in laatste administratieve aanleg. Dit wordt door geen van de partijen betwist. In haar eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van een reeks rechtsregels en -beginselen en zij zet tevens de wijze uiteen waarop zij meent dat deze rechtsregels en beginselen worden geschonden door de bestreden beslissing. Ook dit wordt door geen van de partijen betwist.

Het is de Raad dan ook onduidelijk waar de verzoekende partij slechts de opportuniteit van de vergunning in twijfel zou trekken. De tussenkomen partij zet dit ook niet uiteen. Deze exceptie kan niet worden aanvaard. Er valt evenmin in te zien waarom de verwijzing naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, ter ondersteuning van een middel dat betrekking heeft op de onregelmatigheid van de in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing, de onontvankelijkheid van dit middel met zich mee zou brengen. Ook deze exceptie wordt niet aanvaard.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de Moleneindestraat een rustige smalle straat van drie meter breed is met eerder kleinschalige eengezinswoningen op bescheiden percelen. De aanvraag betreft de bouw van twee meergezinswoningen op de hoek van de Moleneindestraat met de Veerstraat, één langs elke zijde van de hoek. De meergezinswoningen hebben een kroonlijsthoogte van zes meter, een nokhoogte van negen meter en een afgeknot zadeldak met een dakhelling van 50° bovenop twee bouwlagen. De gevel van de meergezinswoning in de Moleneindestraat heeft een breedte van 20,5 meter.

Uit de gegevens van het dossier blijkt tevens dat de bebouwingsgraad, het dakvolume, de omvang en de schaal van het gebouw, “relevante aandachtspunten” zijn, die des te zorgvuldiger dienen te worden onderzocht en beoordeeld voor wat de verenigbaarheid ervan betreft met de omgeving in de Moleneindestraat, gelet op de bezwaren die werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij nalaat de inpasbaarheid van de meergezinswoning in de omgeving voor wat de bebouwingsgraad, het dakvolume, de omvang en de schaal van het gebouw, en met name ten aanzien van de Moleneindestraat, afdoende en concreet beoordelen. Zo blijkt uit de bestreden beslissing niet hoe de meergezinswoning

verenigbaar is met de eerder bescheiden eengezinswoningen in de Moleneindestraat, alsook op welke wijze de impact van het gebouw op de omliggende woningen aanvaardbaar is.

Evenmin wordt gemotiveerd waarom de meergezinswoning op de rooilijn kan worden ingeplant in een dergelijke smalle straat op een afstand van ongeveer 10 meter van de woning van de verzoekende partij aan de overzijde.

De overwegingen dat de meergezinswoning verantwoord is door de specifieke ligging op de hoek van het kruispunt, dat de ruimtelijke invloed van het gabariet in de Moleneindestraat niet anders zal zijn dan deze van de gebeurlijk op te richten eengezinswoningen door het dak op een nokhoogte van 9 meter af te knotten, en dat het volume dat zich achter de voorgevel en het afgeknotte dak situeert de belevingswaarde in de Moleneindestraat niet bepaalt, volstaan volgens de Raad niet om aan vermeld motiveringsgebrek te verhelpen.

Rekening houdend met het volume, de nokhoogte, het dakprofiel en de inplantingswijze van de meergezinswoning in de Moleneindestraat en gelet op de aanwezige bebouwing in deze straat, dient de Raad vast te stellen dat bovenvermelde overwegingen niet volstaan als beoordeling van de inpasbaarheid van het project. Deze summiere overwegingen wijzen bovendien op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing en beoordeling van de verenigbaarheid van het vergunde project met de in de omgeving bestaande toestand.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het middel wordt niet onderzocht vermits het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Patrick BRACKE, mevrouw Hilde BRUGGEMAN, de heer Danny APERS en mevrouw Magda VERLEYEN, is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 september 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van 10 appartementen in twee halfopen meergezinswoningen en het aanleggen van 10 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging op een perceel gelegen te 9290 Uitbergen (Berlare), Veerstraat 66 en met kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie A, nummers 419/d en 420/a.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER