

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0385  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0689/A

Verzoekende partij	de heer <b>Danny DEPAUW</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Kürt VANDENBROEKE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 14 januari 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een kantoorruimte met magazijn en 6 appartementen, na het slopen van alle perceelbebouwing, op de percelen gelegen te Waregem, Noorderlaan 94-96, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0312F6, 0312G6 en 0312H5.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 23 augustus 2016 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in, en het administratief dossier. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Nick DE WINT *loco* advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 27 november 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een kantoorruimte met magazijn en 6 appartementen, na het slopen van alle perceelbebouwing” op de percelen gelegen te Waregem, Noorderlaan 94-96.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Kleinstedelijk gebied Waregem’, goedgekeurd op 16 oktober 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 december 2015 tot en met 6 januari 2016, dient onder andere de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 15 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

Fluvia, Hulpverleningszone, adviseert op 2 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

Onroerend Erfgoed stelt op 10 december 2015 geen bezwaar te hebben.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem verleent op 14 januari 2016 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

#### **ADVIES GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR**

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 11/01/2016 advies uitgebracht.*

*Het verslag luidt als volgt:*

*Het betreft het bouwen van een kantoorruimte met magazijn en 6 appartementen na slopen bestaande bebouwing.*

#### Ligging in de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*De aanvraag ligt volgens het gewestplan KORTRIJK (KB 04/11/1977) in **woongebied**.*

...

*De aanvraag is gelegen in het RUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem' goedgekeurd op 16/10/2012.*

*De aanvraag is gelegen in het RUP 'Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium' goedgekeurd op 25/06/2015.*

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*De aangevraagde werken/handelingen zijn niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een verkaveling. De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het gewestplan.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorziene bestemming.*

...

#### Mer-screening

*De aanvraag valt niet onder de projecten van bijlage I en/of II van het Project-mer-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III (10b – stadontwikkelingsprojecten). In functie van de aanvraag heeft de aanvrager een screeningsnota project-MER gevoegd. Op basis van de screening kan worden gesteld dat de aanvraag een aanleiding geeft tot significant negatieve milieu-effecten.*

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

*Het perceel met L-vormige oppervlakte is gelegen langs een gewestweg in de buurt van het station. De omgeving is gekenmerkt door rijbebouwing bestaande uit woon- en kantoorgebouwen en enkele handelszaken. De bestaande bebouwing betreft 2 rijwoningen en een achtergelegen atelier-autowerkplaats. Het volledige terrein is overbouwd. De aanpalende percelen zijn bebouwd, rechts bevinden zich woningen en links de site van Belgacom (Proximus) waarachter een zendmast werd opgericht.*

*De aanvraag betreft de oprichting van een kantoorgebouw met magazijn en 6 appartementen. Het gebouw omvat 3 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 8,85m en 14,33m.*

*Het terrein wordt volledig onderkelderd. Hierin bevindt zich rechts de toegang tot 13 parkeerplaatsen waarvan 1 geschikt voor mindervaliden, 8 bergingen, de tellerlokalen, een toegang tot het gelijkvloerse magazijn en een gemeenschappelijk toegang met trap en lift tot de voorziene appartementen. Op het gelijkvloers bevindt zich rechts de toegang tot de ondergrondse garage, daarnaast de doorgang naar het achtergelegen hoog magazijn van ongeveer 142m<sup>2</sup>, een laag magazijn van 67m<sup>2</sup>, patio en fietsenstalling en links een kantoorruimte van circa 183m<sup>2</sup>. De magazijnen bevinden zich aan de linkerkant van het bouwperceel en worden afgewerkt met platte daken met een hoogte van 6,70m en 3,72m. De laagste platte daken worden afgewerkt met een groendak.*

*Per verdiep worden 2 woongelegenheden voorzien. Deze woongelegenheden zijn bereikbaar via een centrale gemeenschappelijke traphal en lift.*

*Aan straatzijde is in het dakvlak een uitbouw voorzien met een breedte van 7,80m en dit op een afstand van 50cm van de linker kavelgrens. Ter hoogte van de achtergevel heeft de uitbouw, die zich in het midden van het dakvlak bevindt, een breedte van 7,80m. Qua materialen wordt gekozen voor rood-bruin genuanceerd metselwerk, donkergrijs aluminium schrijnwerk en keramische dakpannen.*

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtnaam van:*

- *inpasbaarheid in onmiddellijke en ruimtelijke omgeving*
  - *functionele inpasbaarheid: de voorziene bestemming van kantoor, magazijn en woongelegenheden zijn verenigbaar met de voorziene woonbestemming van het terrein.*
  - *schaal: de werken overtreffen de schaal van de omgeving niet vermits het gabariet van de bestaande aanpalende bebouwing wordt gevolgd.*
  - *ruimtegebruik en bouwdichtheid: de werken veroorzaken geen noemenswaardig groter ruimtegebruik, op het gelijkvloers wordt in de nieuwe bebouwing een open ruimte gecreëerd.*
  - *visuele-vormelijke elementen: de werken zullen geen effect hebben op de visuele en vormelijke elementen in de omgeving.*
  - *cultuurhistorische aspecten: er zijn geen cultuurhistorische aspecten aanwezig op het bouwterrein.*
  - *bodemreliëf: de voorgestelde werken zullen geen invloed uitoefenen op het bestaande reliëf.*
- *mogelijke beïnvloeding leefbaarheid omgeving*
  - *mobilitetsimpact: er zijn geen bijkomende mobiliteitsproblemen te verwachten door de geplande werken.*
  - *hinderaspecten: de werken zullen geen bijkomende hinder veroorzaken.*
  - *gezondheid: de werken zullen geen invloed hebben op de gezondheid van de omwonenden.*
  - *gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: dit zal niet worden aangetast door de geplande werken.*

*in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de Codex.*

*De aanvraag voorziet in de oprichting van een kantoorruimte met bijhorend magazijn en 6 appartementen na slopen bestaande bebouwing. In het ontwerp werd voor het hoofdvolume aan straatzijde rekening gehouden met het gabariet van het bestaande linker aanpalende gebouw. De achterliggende bebouwing, aan de linkerkant van het terrein, neemt af in hoogte en wordt deels aangelegd met groendaken. Ter hoogte van de*

rechter perceelsgrens wordt een kwaliteitsvolle buitenruimte voorzien in aansluiting op de tuin van de rechterbuur. Voor het parkeren van de wagens werd gekozen voor een ondergrondse parkeergarage met 1 in- en uitrit tot het openbaar domein. In de gemeenschappelijk ruimtes werd rekening gehouden met de gewestelijke verordening betreffende de toegankelijkheid. Het perceel is gelegen langs een ringweg rond de stadskern. Het geheel overtreft de schaal van de stationsomgeving en het toelaatbaar verantwoord ruimtegebruik niet en is bijgevolg inpasbaar in de omgeving. Door zijn vormgeving en materiaalgebruik zal het gebouw zich moeiteloos integreren in de omgeving.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

### **CONCLUSIE**

De stedenbouwkundige aanvraag wordt **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** geadviseerd aan het Schepencollege.

...

1° Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering zoals opgebouwd in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

2° **Het schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op:**

- Het advies van het **Bestuur der Wegen** dient te worden gevolgd.
- Het advies van **Fluvia** strikt na te leven.
- Er dienen nieuwe **rioolaansluitingen** te gebeuren naar het openbaar net, tenzij de bestaande aansluiting de nieuwe lozingscapaciteit aan kan.
- De **nieuwe muren op de perceelsgrens**, die door de meerdiepte en -hoogte van het huidige ontwerp dan de aanpalende bebouwing, voorlopig vrijblijvende muren zijn, dienen door de bouwheer afgewerkt te worden, zodat er geen hinder veroorzaakt wordt voor de aanpalende. Deze bekleding gebeurt met duurzame en waardige materialen (baksteen, leien, sidings, houten afwerking).
- De bepalingen van de **Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** moeten strikt worden nageleefd, o.a. wat betreft:
  - De vrije doorgangshoogte van het looppad, na afwerking, moet minsten 230 cm bedragen
  - De minimale breedte van het looppad, gemeten tussen de binnenmuren, dient na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuningen een vrije en vlakke doorgangsbreedte te hebben van 150 cm
  - Voor de trappen moet na afwerking van de wanden en tussen de leuningen minstens 100 cm vrij zijn van obstakels

- *De vrije en vlakke doorgangsbreedte van de liftdeur moet minstens 90 cm bedragen*
- *De deuropeningen of toegangen moeten na afwerking een vrije doorgangshoogte hebben van minstens 209 cm en een vrije doorgangsbreedte van minstens 85 cm.*

*Minstens 6% van het totale aantal parkeerplaatsen, met een minimum van één, dient een aangepaste parkeerplaats te zijn voor personen met een handicap.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 18 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 april 2016 als volgt dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

## **2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** (KB 04.11.1977) gelegen in een woongebied.*

*...*

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Kleinstedelijk gebied Waregem’** dd. 16.10.2012.*

## **3. MER SCREENING**

*De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de **project-m.e.r.-screening**, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd.*

*Deze nota is in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt:*

*...*

*In het beroepsschrift worden geen argumenten geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop deze screening is gebeurd. Derhalve dient de screeningsnota niet opnieuw te worden beoordeeld. Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.*

## **4. INHOUDELIJKE BESPREKING**

### **ONTVANKELIJKHEID**

*Aanvrager wijst dat in hoofde van beroepsindiener er geen sprake kan zijn van een actueel belang nu ze op de aanpalende bebouwing niet woonachtig zijn (ze zijn er enkel eigenaar van) en het ondenkbeeldig is dat betrokkenen in de toekomst zouden gaan wonen in de Noorderlaan 92.*

*In het beroepschrift wordt het belang van beroepsindieners als volgt omschreven:*

*...*

*Uit deze omschrijving blijkt dat beroepers eigenaars zijn van het aanpalend pand en dat zij ingevolge het vergunde project een minwaarde vrezen voor hun eigendom. Dit is voldoende om hieruit een aannemelijke omschrijving van hinder of nadeel te kunnen afleiden. Er is dus wel degelijk sprake van een actueel belang.*

*De exceptie van onontvankelijkheid wordt verworpen.*

#### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen in de Noorderlaan 94-96 in Waregem. De bouwplaats ligt in de nabijheid van het station. Betreffend perceel is bebouwd met 2 rijwoningen en een achtergelegen atelier-autowerkplaats.*

*Links van de plaats van de aanvraag bevindt zich een gebouw van Belgacom waar achteraan een zendmast werd opgericht.*

*Beroepers zijn de eigenaars van het aanpalende pand rechts (Noorderlaan 92) dat bestaat uit 2 bouwlagen + een hellend dak met een dakuitbouw.*

*Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een kantoorruimte met magazijn en 6 appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing. Aan straatzijde worden er 3 bouwlagen + een hellend dak voorzien met een grote dakuitbouw. Ter hoogte van de achtergevel worden er eigenlijk 4 bouwlagen voorzien. Aan straatzijde bedraagt de kroonlijsthoogte 8,85 m. De nokhoogte bedraagt 14,33 m. De kantoorruimte bevindt zich op het gelijkvloers en heeft een bouwdiepte van ca 22,5 m. Op de eerste, de tweede en de derde verdieping worden er per verdiep 2 appartementen voorzien. De bouwdiepte op de eerste, de tweede en de derde verdieping bedraagt 15 m (inclusief de terrassen achteraan).*

*Achter de kantoorruimte wordt er aan de linkerzijde van het bouwperceel nog een magazijn voorzien dat ingeplant staat tot op de achterste perceelsgrens. Het magazijn bestaat hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen met een plat dak en bestaat achteraan uit 1 bouwlaag met een plat dak. Naast het magazijn wordt er een patio voorzien en een fietsenstalling.*

*Een deel van de platte daken wordt voorzien als groendak.*

*In de kelderverdieping worden er 13 parkeerplaatsen voorzien.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem'** dd. 16/10/2012. De aanvraag is niet gelegen binnen een deelRUP. Bijgevolg blijven de op het ogenblik van de vaststelling van het provinciaal RUP bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.*

*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.*

*In het beroepsschrift en in de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat de aanvraag gelegen is volgens het gewestplan in woongebied met culturele, historische en/of*

esthetische waarde. Uit nazicht van de raadpleegmodule op de website van GeoPunt en uit nazicht van Flexviewer blijkt dat dit niet correct is. De aanvraag is gelegen binnen woongebied zonder overdruk. De zwarte arcering is geen overdruk van het gewestplan, maar heeft betrekking op de topografische onderlegger. Dit blijkt trouwens ook uit het feit dat de zwarte arcering doorloopt over het deel gemengd woon- en industriegebied, gelegen ten zuiden van de plaats van de aanvraag.

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de **dossiersamenstelling** van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet minstens één doorsnede aan het dossier toegevoegd worden met, als ze voorkomt, de profielen van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, en met vermelding van de hoogtepeilen ten opzichte van een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt.

Op de doorsnede A en de doorsnede B wordt het gabariet van nr. 100 weergegeven.

Het profiel van de aanpalende bebouwing rechts (eigendom van beroeper) wordt niet weergegeven op een van de doorsnedes.

Het profiel van de aangrenzende bebouwing rechts (Noorderlaan 92) wordt wel weergegeven op het terreinprofiel, maar op de terreinprofielen wordt het profiel van de geplande werken niet weergegeven. Volgens het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling moet het profiel van de geplande werken nochtans weergegeven worden op het terreinprofiel.

Op geen enkele tekening wordt het profiel van de aanpalende bebouwing rechts (eigendom van beroeper) en het profiel van de geplande werken samen weergegeven.

Bijgevolg heeft beroeper de kans niet gekregen om de impact van de aanvraag correct te kunnen inschatten.

Dit is nochtans een cruciaal aspect voor de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (...).

Bijgevolg ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen is bijgevolg irrelevant. Het is dan ook enkel ten overvloede dat het volgende aangehaald wordt:

...

Ook de verklarende nota bij het aanvraagdossier is misleidend. In deze verklarende nota wordt bij de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context o.a. het volgende aangehaald:

...

Uit het terreinprofiel blijkt dat het aanpalende gebouw van beroeper een bouwdiepte heeft van ca 9,5 m op de verdieping. Ter hoogte van de eerste verdieping wordt nog een zichtscherm voorzien met een bouwdiepte van ca 3,5 m. De totale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt bijgevolg ca 13 m (inclusief zichtscherm). Dit is enkel ter hoogte van de eerste verdieping.

Het project voorziet ter hoogte van de perceelsgrens met beroeper een muur tot op een bouwdiepte van 15 m ter hoogte van de eerste, de tweede en de derde verdieping. Het is dan



ook niet serieus om in de verklarende nota aan te geven dat het hoofdgebouw zich richt naar de aanpalende gebouwen qua gabariet en bouwdiepte.

Ten overvloede kan ook aangehaald worden dat uit het terreinprofiel en uit de doorsnedes blijkt dat het gebouw van Belgacom op het aanpalende perceel links een bouwdiepte heeft van ca 12 m op de verdieping.

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**. Dit is echter niet het geval. Dit blijkt uit volgend voorbeeld:

...

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. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur het gesloten deurvlak raken.

Ter hoogte van de deuren naar de traphal met lift in de kelderverdieping en op het gelijkvloers vormt dit een probleem. Deze deuren vormen nochtans de toegang vanuit de ondergrondse verdieping met parkeerplaatsen en vanaf het gelijkvloers (komende van de fietsenstalling of vanaf de straat) tot de appartementen.

Aangezien de aanvraag niet voldoet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid ontstaat er een bijkomende **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 inzake toegankelijkheid.

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

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 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.

Ten overvloede kan wel nog het volgende opgemerkt worden:

...

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014.

In deze gewestelijke verordening wordt in artikel 10 het volgende bepaald:

...

In artikel 13 wordt het volgende aangehaald:

...

*In de aanvraag wordt geen infiltratievoorziening voorzien waardoor de aanvraag in strijd is met artikel 10 van de gewestelijke verordening. In de plaats wordt er een buffervoorziening geplaatst van > 15.000 liter.*

*Aan de aanvraag werd een verantwoordingsnota toegevoegd voor de plaatsing van een buffervoorziening met vertraagde afvoer i.p.v. een infiltratievoorziening (en voor de motivatie van een groter hergebruik van hemelwater).*

*Er wordt geopteerd om een buffervoorziening te plaatsen met vertraagde afvoer aangezien de bodem van het perceel niet infiltratiegevoelig is. Hiervoor baseert men zich op de kaart van de infiltratiegevoelige bodems. Men kan zich de vraag stellen of dit een voldoende argument is.*

*Een aanduiding als niet-infiltratiegevoelig gebied betekent nog niet per se dat infiltratie niet relevant kan zijn.*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven **legaliteitsbelemmeringen**. Het is dan ook enkel ten overvloede dat nog het volgende aangehaald wordt:*

...

*In de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat er sprake is van een bouwdiepte van 12 m met aansluitend inpandige terrassen met een diepte van 3 m.*

*Uit de plannen blijkt echter dat de bouwdiepte van de terrassen achteraan 2,5 m bedraagt en geen 3 m. Bovendien is vooral het gabariet ter hoogte van de perceelsgrenzen van belang voor de burens. Ter hoogte van de perceelsgrenzen bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw 15 m op de verdiepingen, aangezien er een muur voorzien wordt ter hoogte van de perceelsgrenzen met een diepte van 15 m op de verdiepingen.*

*In de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat de foto's, zoals voorzien op p. 9 van het beroepsschrift, een vertekend beeld geven. Dit moet genuanceerd worden.*

*De visualisatie van de nieuwe muur op p. 9 van het beroepsschrift klopt inderdaad niet helemaal. De muur op de perceelsgrens wordt in deze visualisatie wat dieper voorgesteld.*

*De aanvraag zelf geeft echter geen duidelijk beeld over de impact van de aanvraag voor de buur rechts, aangezien het profiel van de aanpalende bebouwing rechts (eigendom van beroeper) en het profiel van de geplande werken op geen enkele tekening samen worden weergegeven (wat nochtans wel vereist is volgens het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling).*

*De foto's, zoals voorzien op p. 9 van het beroepsschrift, kloppen inderdaad niet helemaal (de muur wordt wat dieper voorgesteld), zodat de impact voor het terras van de buur, dat gelegen is op de eerste verdieping, wel wat beperkter zal zijn dan voorgesteld. De impact blijft echter groot.*

*Uit het terreinprofiel blijkt dat het aanpalende gebouw van beroeper een bouwdiepte heeft van ca 9,5 m op de verdieping. Ter hoogte van de eerste verdieping wordt nog een zichtscherm voorzien met een bouwdiepte van ca 3,5 m. De totale bouwdiepte op de eerste verdieping*

bedraagt bijgevolg ca 13 m (inclusief zichtscherm ter hoogte van het terras op de eerste verdieping).

Het project voorziet ter hoogte van de perceelsgrens met beroeper een muur met een bouwdiepte op de verdieping van 15 m (dus ca 2 m dieper dan het zichtscherm op het aanpalende perceel). Het zichtscherm op het aanpalende perceel bevindt zich bovendien enkel ter hoogte van de eerste verdieping.

Het project voorziet ter hoogte van de perceelsgrens met beroeper een muur tot op een bouwdiepte van 15 m ter hoogte van de eerste, de tweede en de derde verdieping. Uit de achtergevel blijkt dat de nieuw te bouwen muur op de perceelsgrens meer dan 7 m hoger komt dan het niveau van de vloer van het terras van de buur op de eerste verdieping en meer dan 5 m hoger komt dan de bovenkant van het zichtscherm van de buur. Over de volledige diepte van het terras van de buur (ca 3,5 m diep) + nog ca 2 m dieper (dus in totaal ca 5,5 m dieper dan de achtergevel van de buur) komt er dus een muur met een hoogte van meer dan 7 m t.o.v. de vloer van het terras op de eerste verdieping. Er zal dus een immense muur gebouwd worden net naast het terras van de buur op de eerste verdieping. Dit is **in strijd met de goede ruimtelijke ordening**.

Zelfs al valt de oriëntatie nog goed mee (de plaats van de aanvraag ligt ten noord-oosten t.o.v. beroeper), kan er niet worden ontkend dat de hoge muur naast het terras van de buur een grote impact zal hebben. De buur zal uitkijken op een immense muur.

Bij de beoordeling van de aanvraag is de directe omgeving doorslaggevend aangezien de impact van een project ook het grootst is voor de directe omgeving.

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een kantoorruimte met magazijn en 6 appartementen na het slopen 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.

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de **dossiersamenstelling** van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet minstens één doorsnede aan het dossier toegevoegd worden met, als ze voorkomt, de profielen van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, en met vermelding van de hoogtepelen ten opzichte van een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt.

Op de doorsnede A en de doorsnede B wordt het gabariet van nr. 100 weergegeven.

Het profiel van de aanpalende bebouwing rechts (eigendom van beroeper) wordt niet weergegeven op een van de doorsnedes.

Het profiel van de aangrenzende bebouwing rechts (Noorderlaan 92) wordt wel weergegeven op het terreinprofiel, maar op de terreinprofielen wordt het profiel van de geplande werken niet weergegeven. Volgens het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling moet het profiel van de geplande werken nochtans weergegeven worden op het terreinprofiel.

Op geen enkele tekening wordt het profiel van de aanpalende bebouwing rechts (eigendom van beroeper) en het profiel van de geplande werken samen weergegeven.

Bijgevolg heeft beroeper de kans niet gekregen om de impact van de aanvraag correct te kunnen inschatten.

Dit is nochtans een cruciaal aspect voor de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (...).

Bijgevolg ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.

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

Bijgevolg is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen en aan de goede ruimtelijke ordening irrelevant. Het is dan ook enkel ten overvloede dat nog het volgende aangehaald wordt:

...

Uit het terreinprofiel blijkt dat het aanpalende gebouw van beroeper een bouwdiepte heeft van ca 9,5 m op de verdieping. Ter hoogte van de eerste verdieping wordt nog een zichtscherm voorzien met een bouwdiepte van ca 3,5 m. De totale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt bijgevolg ca 13 m (inclusief zichtscherm ter hoogte van het terras op de eerste verdieping).

Het project voorziet ter hoogte van de perceelsgrens met beroeper een muur met een bouwdiepte op de verdieping van 15 m (dus ca 2 m dieper dan het zichtscherm op het aanpalende perceel). Het zichtscherm op het aanpalende perceel bevindt zich bovendien enkel ter hoogte van de eerste verdieping.

Het project voorziet ter hoogte van de perceelsgrens met beroeper een muur tot op een bouwdiepte van 15 m ter hoogte van de eerste, de tweede en de derde verdieping. Uit de achtergevel blijkt dat de nieuw te bouwen muur op de perceelsgrens meer dan 7 m hoger komt dan het niveau van de vloer van het terras van de buur op de eerste verdieping en meer dan 5 m hoger komt dan de bovenkant van het zichtscherm van de buur. Over de volledige diepte van het terras van de buur (ca 3,5 m diep) + nog ca 2 m dieper (dus in totaal ca 5,5 m dieper dan de achtergevel van de buur) komt er dus een muur met een hoogte van meer dan 7 m t.o.v. de vloer van het terras op de eerste verdieping. Er zal dus een immense muur gebouwd worden net naast het terras van de buur op de eerste verdieping. Dit is **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 19 april 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 12 mei 2016 als volgt ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning:

" ...

## **5A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

### **ONTVANKELIJKHEID**

*Aanvrager wijst dat in hoofde van beroepsindiener er geen sprake kan zijn van een actueel belang nu ze op de aanpalende bebouwing niet woonachtig zijn (ze zijn er enkel eigenaar van) en het ondenkbeeldig is dat betrokkenen in de toekomst zouden gaan wonen in de Noorderlaan 92.*

*In het beroepsschrift wordt het belang van beroepsindieners als volgt omschreven:*

*...*

*Uit deze omschrijving blijkt dat beroepers eigenaars zijn van het aanpalend pand en dat zij ingevolge het vergunde project een minwaarde vrezen voor hun eigendom. Dit is voldoende om hieruit een aannemelijke omschrijving van hinder of nadeel te kunnen afleiden. Er is dus wel degelijk sprake van een actueel belang.*

*De exceptie van onontvankelijkheid wordt verworpen.*

## **5B      TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem'** dd. 16/10/2012. De aanvraag is niet gelegen binnen een deelRUP. Bijgevolg blijven de op het ogenblik van de vaststelling van het provinciaal RUP bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.*

*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.*

*In het beroepsschrift en in de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat de aanvraag gelegen is volgens het gewestplan in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De aanvraag is wel degelijk gelegen binnen woongebied zonder overdruk. De zwarte arcering is geen overdruk van het gewestplan, maar heeft betrekking op de topografische onderlegger. Dit blijkt trouwens ook uit het feit dat de zwarte arcering doorloopt over het deel gemengd woon- en industriegebied, gelegen ten zuiden van de plaats van de aanvraag.*

*De PSA wijst op het volgende:*

*...*

*De deputatie sluit zich niet aan bij deze beoordeling gemaakt door de PSA.*

*Vooreerst wordt er inzake dossiersamenstelling licht aangepaste plannen bezorgd waarbij de gevraagde profielen worden neergelegd. Zoals aanvrager terecht opwerpt hebben de beroepsindieners wel degelijk de impact van de aanvraag kunnen inschatten.*

*Inzake de toegankelijkheidsverordening werden aanpassingen aangebracht teneinde te voldoen aan artikel 24. Al de aanpassingen komen tegemoet aan de opmerkingen van de PSA.*

*Wat betreft de hemelwaterverordening voorziet de aanvraag in een afwijkingsmogelijkheid conform artikel 13. Zoals gewezen door de raadsvrouw, is de vraag tot afwijking*

*omstandig gemotiveerd vanuit de mogelijkheden tot nuttig hergebruik van hemelwater. In de voorkeursvolgorde staat bovenaan het opvangen van hemelwater voor hergebruik.*

*Pas daarna komt infiltratie.*

*Een omstandiger motivatie tot afwijking werd alsnog op de hoorzitting bezorgd. De motivering tot afwijking luidt als volgt:*

*“Op het ‘hemelwaterformulier met toelichting’ vindt u de redenering die achter de voorgestelde oplossing zit. Op de ‘verduidelijking hemelwaterformulier’ worden de berekeningen toegelicht van de cijfers die op het formulier worden ingevuld.*

*In de ‘verantwoordingsnota hemelwaterverordening-bis’ werden een aantal zaken anders geformuleerd waardoor ze hopelijk duidelijker worden. Dit blijft evenwel het meest technische document waarvan de inhoud in feite hierop neerkomt dat we aantonen dat de bezetting van het gebouw een grotere opslag van hemelwater noodzakelijk maakt dan de geplafonneerde inhoud van 10.000L volgens de verordening. De ‘Bijlage verantwoordingsnota Herbruik HW’ is een tabel uit het rapport van de coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (zie ‘Technisch document GSV 2014’) die een technische verduidelijking vormt bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Op de tabel werd ditmaal weergegeven hoe we aan het percentage komen.*

*Als belangrijkste toevoeging misschien nog dit: in het ‘Technisch document GSV 2014’ wordt (onderaan pag. 7) weergegeven hoe de wetgever de afvoer van het hemelwater bij voorkeur (in een vastgelegde randorde) voorziet. Dit is overigens ook vastgelegd in Vlare II (art. 6.2.2.1.2.4) waarin de Europese kaderrichtlijn Water en het Decreet Integraal Waterbeleid wordt vertaald. Er staat letterlijk: die rangorde is bindend. En helemaal bovenaan staat: opvangen van hemelwater voor herbruik (hemelwaterput)!*

*Pas daarna komen infiltratie, buffering,...*

*Dat de bouwheer en de ontwerper voor dit project een duurzame oplossing inzake waterbeleid vooropstellen, mag ook blijken uit het feit dat er - naast voornoemd herbruik van hemelwater (en bijgevolg dus een sterk gereduceerd verbruik van (schaarser wordend) drinkwater) - ook groendaken worden voorzien in het project (om geen overdimensionering van de hemelwaterput te bekomen). Dat deze ook ingegeven zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt, mag duidelijk zijn (als overgang naar het groen van de tuin van het achterliggende perceel).*

*De bepaling van de inhoud van de hemelwaterput gebeurde dus zeker niet willekeurig, maar (zoals mag blijken uit de extreem kleine hoeveelheid hemelwater die nog te bufferen valt) met een maximaal respect voor de waterhuishouding.”*

*Op grond van deze bijkomende gegevens moet redelijkerwijs worden besloten dat een afwijking conform artikel 13 van de hemelwaterverordening verantwoord is.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*In de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat er sprake is van een bouwdiepte van 12 m met aansluitend inpandige terrassen met een diepte van 3 m.*

*De PSA wijst dat uit de plannen blijkt dat de bouwdiepte van de terrassen achteraan 2,5 m bedraagt en geen 3 m. Bovendien is volgens de PSA vooral het gabariet ter hoogte van de perceelsgrenzen van belang voor de burens. Ter hoogte van de perceelsgrenzen bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw 15 m op de verdiepingen aangezien er een muur voorzien wordt ter hoogte van de perceelsgrenzen met een diepte van 15 m op de verdiepingen.*

*Zoals opgeworpen door de aanvrager heeft de PSA terecht opgemerkt dat dat de foto's, zoals voorzien in het beroepschrift op p. 9, niet kloppen. De muur wordt immers dieper voorgesteld, zodat de impact voor het terras van de buur - dat gelegen is op de eerste verdieping- wel beperkter zal zijn dan voorgesteld.*

*Op de hoorzitting bezorgt de aanvrager een beperkt aangepast plan waarbij de inpandige terrassen (van 3 m) worden omgevormd tot uitpandige terrassen met op elke verdieping (in functie van de privacy) een opaal glazen ondoorzichtbaar scherm met een hoogte van 1,80m. Door deze aanpassing wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen van zowel de beroepsindieners als de PSA. Er wordt gezorgd voor voldoende lichtinval, zodat van enig claustrofobisch gevoel geen sprake kan zijn.*

*Op die manier wordt ook de 'visuele schade' vermeden. Overigens is het huidig uitzicht vanaf het terras ook al niet zo bijzonder fraai (amalgam van oude bijgebouwen en de visueel storende zendmast). Ter hoogte van de beroepsindiener wordt trouwens een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd. Zo wordt - zoals hoger reeds aangegeven - gewerkt met aanzienlijke groendaken, wat niet alleen de waterhuishouding, maar ook het groen karakter van het project ten goede komt binnen deze stedelijke omgeving. Men mag niet het oog verliezen dat de groendaken duidelijk zichtbaar zullen zijn vanuit de aanpalende gebouwen.*

*Wat betreft de bouwdiepte wijst de aanvrager als volgt:*

- *"Beroepers stellen dat hun eigendom vanaf de eerste verdieping slechts een bouwdiepte heeft van 9,45m. Evenwel, en aansluitend op deze bouwdiepte, en over een hoogte van 6 meter, is een terrasuitbouw voorzien over een diepte van 3,65 meter. Dit levert volgende vergelijking op:*

*o Beroepers: bouwdiepte van 9,45m + terras 3,65m (zie bijgevoegde foto)*

*o Ontwerp: bouwdiepte van 12m + terras 3m.*

*Dit betekent dat op de eerste verdieping (alwaar beroeper een scherm heeft over een diepte van 3,65m) de terrassen van het ontwerp 1,00m dieper zullen zijn dan het scherm van beroeper.*

- *Men mag niet voorbijgaan aan het feit dat het perceel gelegen is in een sterk verstedelijkt gebied in de stationsbuurt, zodat een bouwdiepte van 12m + 3m uitpandig terras met ondoorzichtig scherm geenszins overdreven is (zie o.m. ook uitgebreide rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen, geciteerd op pagina 10 en 11 van de motivatienota van bouwheer dd. 29 maart 2016).*

*Het kan toch niet de bedoeling zijn in het kader van een stedenbouwkundig beleid in verstedelijkt gebied om een bouwheer te verplichten de (kleinere) bouwdiepte*

*van het verouderd gebouw van een buur (directe omgeving) te respecteren. Hoe kan men op deze manier nog stedelijke kernen ontwikkelen als men niet dieper of hoger kan bouwen dan de huidige bebouwing?*

*In de iets ruimere omgeving zijn hiervan overigens talrijke voorbeelden terug te vinden.*

*Terecht stelt het CBS dat de gevraagde afmetingen, zeker op basis van het aangepast plan met uitpandige terrassen, in deze stationsbuurt, dus gelegen in een stedelijke kern, volop in ontwikkeling en gelegen langsheen de Ringweg met bovengrondse spoorlijn, te verantwoorden is ( zie ook fotoreportage toegevoegd aan de motivatienota dd. 29 maart 2016: talrijke voorbeelden van buurt die volop in ontwikkeling is).*

*Beroeper heeft er (op termijn) zelf alle voordeel bij dat er een uniforme (grotere) diepte wordt toegelaten.*

*Het tegendeel kan enkel leiden tot eclectische gehelen, wat niet als een “voorbeeld van goede ruimtelijke ordening” kan worden vooropgesteld.”*

*De deputatie treedt deze beoordeling volmondig bij en maakt ze zich eigen.*

*Aangezien de beperkte aanpassing van de plannen beantwoordt aan alle voorwaarden, zoals voorzien in artikel 4.3.1 §1 laatste lid VCRO, kan de aanvraag in aanmerking komen voor vergunning.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een kantoorruimte met magazijn en 6 appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing; dat mits beperkte aangepaste plannen de aanvraag voldoet aan alle opgeworpen legaliteitsbelemmeringen; dat bovendien de aanvraag ingevolge deze beperkte aanpassing van de plannen verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*...*

### **BESLUIT:**

***De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens beperkte aangepaste plannen en onder dezelfde voorwaarden als opgelegd door het schepencollege.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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



## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur:

“ ...

doordat de, lopende de beroepsprocedure, doorgevoerde planaanpassingen niet ‘beperkt’ zijn;

en doordat de doorgevoerde planaanpassingen o.m. dienen om leemten van een onvolledige / vage aanvraag op te vangen;

en doordat het geenszins manifest duidelijk is dat de doorgevoerde wijzigingen geen afbreuk doen aan de rechten van derden;

terwijl aanpassingen van de ter beoordeling voorliggende plannen slechts beperkt mogen zijn;

en terwijl planaanpassingen niet mogen dienen om een onvolledige of vage aanvraag op te vangen;

en terwijl een aanpassing van de plannen enkel kan wanneer de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen;

zodat een schending van artikel 4.3.1. §1, 2e en 3e lid VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel vaststaat.

#### Belang bij het eerste middel

**8.** De verzoeker heeft belang bij het eerste middel nu hij zich in het kader van het openbaar onderzoek niet heeft kunnen uitspreken omtrent de uitgevoerde aanpassingen.

Het ontbreken van het profiel van de eigendom van de verzoeker had tevens tot gevolg dat de verzoeker de aanvraag niet met volledige kennis van zaken heeft kunnen inschatten.

#### Toelichting bij het eerste middel

**9.** Artikel 4.3.1. §1 VCRO luidt als volgt:

...

**11.** Concreet staat vast dat de oorspronkelijke plannen, in graad van beroep, op verschillende punten werden aangepast, meer bepaald:

1) Op de plannen zijn ook terreinprofielen getekend met aanduiding van het aangevraagde project ten opzichte van het gabarit nr. 100 en nr. 92;

- 2) *Aanpassingen in het licht van de gewestelijke verordening toegankelijkheid, meer bepaald de creatie van een vrije en vlakke draairuimte ter hoogte van de deuren naar de traphal met lift in de kelderverdieping en op het gelijkvloers;*
- 3) *Aanpassingen in het licht van de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de vervanging van de volledig inpandige terrassen door uitpandige terrassen met zichtschermen met een hoogte van 1,80 meter.*
- 4) *Aanpassingen gelet op het voorwaardelijk advies van de brandweer (o.a. noodzaak tot aanpassing van de vluchtweg en het voorzien van een brandweerlokaal).*

*Gelet op de combinatie van deze belangrijke aanpassingen staat vast dat het sowieso niet gaat om een 'beperkte' aanpassing van de plannen.*

*De toevoeging van de terreinprofielen moet ook beschouwd worden als een vervollediging van een vage / onvolledige aanvraag en is ontoelaatbaar. Hetzelfde geldt voor de aanpassingen op het vlak van brandveiligheid.*

*De aanpassingen op het vlak van terrassen (uitpandig in plaats van inpandig) zijn evenmin toelaatbaar, nu niet 100% vaststaat dat deze aanpassingen de rechten van derden niet schenden. De verzoeker meent dat deze aanpassingen zijn rechten wel schenden, nu vanuit zijn eigendom moet uitgekeken worden op storende zichtschermen ter hoogte van iedere verdieping met een hoogte van 1,80 meter. Deze zichtschermen bevinden zich tot tegen de perceelsgrens. Zodoende staat het buiten betwisting dat de doorgevoerde aanpassing een impact heeft op de rechten van derden, waaronder de verzoeker.*

*De vergunninghouder kan in dat verband aanhalen dat de aanpassingen van de terrassen werden doorgevoerd met het oog op de 'verbetering' van de situatie voor de verzoeker.*

*Dit is een eigen appreciatie van de aanvrager. De verzoeker betwist dat het om een verbetering zou gaan, in ieder geval volstaat de vaststelling dat de aanpassing de rechten van derden 'kunnen' schenden. De verzoeker meent dat dit ontegensprekelijk het geval is.*

*De schending van artikel 4.3.1. §1, 2e en 3e lid VCRO staat vast.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*De bestreden beslissing heeft de vergunning verleend op basis van beperkte aangepaste plannen bezorgd door de aanvrager tijdens de hoorzitting.*

*Verzoekende partij wijst echter dat de oorspronkelijke plannen in graad van beroep op verschillende punten werden aangepast en dat het niet gaat om een beperkte aanpassing. Bovendien meent verzoekende partij dat de toevoeging van terreinprofielen moet beschouwd worden als een “vervollediging van een vage/onvolledige aanvraag”.*

*Tenslotte meent verzoekende partij dat de aanpassingen ontegensprekelijk de rechten van derden schenden.*

*De deputatie is met het middel niet eens.*

*De plannen mogen dan wel op verschillende punten zijn aangepast, dit neemt niet weg dat deze aanpassingen zeker als beperkt kunnen worden aanzien. Aan artikel 4.3.1 §1, tweede lid VCRO is dan ook voldaan.*

*Bovendien beantwoorden de aanpassingen volledig aan de randvoorwaarden, zoals gestipuleerd in artikel 4.3.1 §1, derde lid VCRO. Ten eerste doen de wijzigingen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.*

*Ten tweede komen de wijzigingen tegemoet aan de adviezen of aan standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Ook brengen de wijzigingen kennelijk geen schending van rechten van derden met zich mee.*

*Dit laatste wordt door verzoekende partij betwist, zonder dit echter op afdoende en concrete wijze aan te tonen.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe:

*“ ...*

*2/*

*EXCEPTIE – GEBREK AAN BELANG.*

*De verzoeker stelt belang te hebben bij het middel omdat hij zich tijdens het openbaar onderzoek niet heeft kunnen uitspreken over de planaanpassingen.*

*Als men die redenering volgt dan heeft elke verzoeker telkens en altijd belang om de onwettigheid aan te voeren van elke mogelijke planaanpassing, doorgevoerd na openbaar onderzoek, terwijl het perfect mogelijk is dat de planaanpassing geen enkel uitstaans heeft met een concreet belang van een verzoeker. De redenering van verzoeker houdt dus geen steek. Om te oordelen of een verzoeker al dan niet belang heeft bij een middel waarin de onwettigheid wordt aangevoerd van een planaanpassing, dan moet geoordeeld worden over dat belang, rekening houdend met de concreet doorgevoerde planaanpassing.*

*Het is vooreerst zeer duidelijk dat verzoeker geen enkel voordeel of nadeel kan ondervinden door de planaanpassingen die louter betrekking hebben op het interieur van het nieuwe gebouw en dan nog specifiek aanpassingen die enkel te maken hebben met de verordening toegankelijkheid.*

*Tussenkomende partij wenst ter zake te verwijzen naar het arrest van Uw Raad nr. A/2013/0679 van 19 november 2013 waarin wordt geoordeeld:*

*...*

*Om de redenen aangehaald in de overwegingen van het geciteerd arrest moet vastgesteld worden dat verzoeker geen enkel belang heeft, noch om een onwettigheid aan te voeren die enkel en alleen betrekking heeft op regelgeving die enkel en alleen in functie staat van de toegang van gehandicapten tot publiek toegankelijke gebouwen. De belangen van verzoeker komen op geen enkele wijze in het gedrang, noch door gebreken die betrekking hebben op de voormelde regelgeving, noch door planaanpassingen die betrekking hebben op deze regelgeving.*

Het middel is manifest onontvankelijk voor zover het de planaanpassingen betreffen die betrekking hebben op de aanpassing aan de verordening toegankelijkheid.

3/

Dezelfde redenering geldt voor de aanpassing van de plannen aan de voorwaarden van het advies van de brandweer.

Het advies van de brandweer was gunstig met voorwaarden. Hoewel het ontwerp voorafgaandelijk werd besproken met O-LT Rony Daman van Fluvia, en met zijn adviezen rekening werd gehouden, werden bij de definitieve evaluatie door Fluvia blijkbaar nog 2 bijkomende eisen gesteld (1/ de tweede vluchtweg diametraal t.o.v. de reeds voorziene eerste vluchtweg (de traphal aan straatzijde) in te planten (i.c. een tweede traphal in de oostelijke hoek van het perceel i.p.v. de voorziene ingewerkte trap in het hellend vlak van de inrit van de parkeerkelder) 2/ een brandweerlokaal te voorzien - hoewel dit niet steeds wordt geëist voor meergezinswoningen en/of kantoren). Dit alles is geenszins ongebruikelijk en leidt steeds tot een aanpassing van de plannen.

Ook deze aanpassingen zijn strikt beperkt tot het interieur van het nieuwe gebouw. Het belang van verzoeker kan hier bezwaarlijk in het gedrang komen.

Het middel is derhalve evenzeer manifest onontvankelijk voor zover het betrekking heeft op de planaanpassingen die betrekking hebben op de voorwaarden van het advies van de brandweer.

4/

Betreffende de planaanpassing die betrekking heeft op de aanvullende weergave van het profiel van de geplande bebouwing, kan het volgende worden opgemerkt.

De aanvullende weergave van het profiel van het pand van verzoeker op diverse plannen kan bezwaarlijk beschouwd worden als een "niet-beperkte aanpassing" van de plannen.

Het betreft in feite zelfs geen "aanpassing". Er wordt immers niets aan de aanvraag of aan het vergunde gewijzigd.

Dit vergt een kleine verduidelijking.

De terreinprofielen, noch de doorsneden, ontbraken bij het aanvraagdossier. Anders dan de verzoeker voorhoudt zijn de terreinprofielen ten opzichte van het gabariet van de panden nrs. 92 en 100 op de oorspronkelijke plannen voorzien. Zoals uit de motivering van het administratief beroepschrift van verzoeker mag blijken, werd het gabarit van de burens initieel wel degelijk weergegeven op de plannen in het initiële aanvraagdossier, maar waren deze niet (nogmaals) expliciet op de doorsnede van de geplande bebouwing weergegeven. Dit betreft geen leemte in het aanvraagdossier. Het betekent evenmin dat de initiële bouwplannen "vaag" waren.

En dat verzoeker hierdoor niet de kans zou hebben gekregen de aanvraag correct in te schatten, is manifest onjuist. Hoe zou hij anders zijn bezwaar hebben kunnen formuleren met vermelding van afstanden en hoogtes. De deputatie stelt dat overigens ook vast in de bestreden beslissing en verzoeker laat die overweging - wellicht heel bewust - buiten elke beschouwing bij de redactie van het eerste middel.

*Aangezien er sowieso een noodzaak bestond tot aanpassing van de plannen, werd bij die gelegenheid tevens het profiel van de geplande bebouwing toegevoegd op de (reeds aanwezige) terreinprofielen van de initiële plannen.*

*Er is echter geen sprake van een onvolledige of vage aanvraag, noch van een aanvraag die de belangen van verzoeker heeft kunnen schenden.*

*Het middel is derhalve tevens onontvankelijk, bij gebrek aan belang van verzoeker, voor zover het betrekking heeft op het toevoegen aan de plannen van het profiel van de geplande bebouwing.*

*5/*

*Rest dan nog de vraag naar de aanpassing van de plannen die betrekking hebben op de terrassen. Oorspronkelijk werd voorzien in inpandige terrassen. Omwille van bezwaren opgenomen in het verslag van de PSA en opgenomen in grieven van verzoeker tijdens het openbaar onderzoek, werd besloten de oorspronkelijk inpandige terrassen te vervangen door uitpandige terrassen. Op die manier werd tegemoetgekomen aan de bezwaren.*

*Ook hier enige verduidelijking.*

*Zowel verzoeker (openbaar onderzoek) als de PSA stelden dat het voorgestelde gabariet ter hoogte van de perceelsgrens van verzoeker niet aanvaardbaar was gezien er ter hoogte van de perceelsgrenzen een muur wordt voorzien met een diepte van 12 meter + 3 meter inpandige terrassen.*

*De PSA merkte wel terecht op dat de foto's, zoals voorzien op het beroepschrift (van verzoekende partijen) op pagina 9, niet klopten, gezien op die foto de muur dieper wordt voorgesteld, en de impact voor het terras van de buur, dat gelegen is op de eerste verdieping, wel beperkter is dan voorgesteld door verzoeker.*

*De PSA stelde vervolgens terecht vast dat er zich geen probleem voordoet met de oriëntatie.*

*Teneinde aan deze opmerkingen te voldoen werd door tussenkomende partij voorgesteld de plannen beperkt aan te passen, waarbij de inpandige terrassen (van 3 meter) worden omgevormd tot uitpandige terrassen met op elke verdieping (in functie van de privacy) een opaal glazen ondoorzichtbaar scherm met een hoogte van 1,80 meter. Door deze aanpassing wordt perfect tegemoetgekomen aan de opmerkingen van verzoeker en van de PSA. Van enig "claustrofobisch gevoel" kan er geen sprake meer zijn: er wordt gezorgd voor afdoende lichtinval. Tevens wordt ook de "visuele schade" vermeden en een grote verbetering aangebracht aan het huidig uitzicht vanaf terras dat bestaat uit een amalgaam van oude bijgebouwen en visueel storende zendmast.*

*Het volstaat de aangepaste plannen te bekijken om het voorgaande vast te stellen.*

*De vraag of het hier gaat over een "beperkte" aanpassing van de plannen is zonder enige twijfel positief te beantwoorden. Noch aan de bouwdiepte, noch aan het algemeen concept van de aanvraag wordt geraakt. Enkel worden de oorspronkelijk voorziene inpandige terrassen (die gepaard gingen met het doortrekken van een muur ter hoogte van de perceelsgrens) gewijzigd in uitpandige terrassen. Er kan toch bezwaarlijk voorgehouden worden dat dit een niet-beperkte aanpassing is van de plannen. De*

*deputatie stelt overigens in de bestreden beslissing vast dat dit een beperkte aanpassing betreft. Het is inderdaad de deputatie die hierover te oordelen heeft. Enkel indien Uw Raad zou vaststellen dat dit een kennelijk onredelijke beslissing is, kan er een wettigheidsprobleem worden weerhouden. Kennelijk onredelijk is enkel dat wat men zich niet kan indenken van een redelijk denkende overheid. MAW: er is enkel een wettigheidsprobleem te weerhouden indien Uw Raad tot de vaststelling zou komen dat geen enkel redelijk denkende overheid tot de overweging kan komen dat het wijzigen van een voorzien inpandig terras, naar een(zelfde) uitpandig terras een beperkte wijziging is van de plannen.*

*Daarbij rijst niet de vraag of het uitpandig terras nog steeds een impact heeft op het naastgelegen pand, noch de vraag naar het verschil in impact tussen de oorspronkelijke en gewijzigde plannen. Enkel aan bod is de vraag of de plannen op zich al dan niet beperkt zijn aangepast en of de overweging dat het vervangen van een inpandig naar een uitpandig terras een beperkte aanpassing betreft, een kennelijk onredelijke beslissing is.*

*Hier is natuurlijk ook de ratio legis van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO in beschouwing te nemen. De bedoeling is geweest dat een aanvraag van nul moest hernomen worden indien het niet gaat over een beperkte aanpassing van de plannen.*

*Hier moet nogmaals op gewezen worden dat het enige verschil met de oorspronkelijke aanvraag is dat de plannen nu voorzien in uitpandige in plaats van inpandige terrassen.*

*Het kan dus bezwaarlijk beschouwd worden als een aanvraag die dermate gewijzigd is dat men van nul moet herbeginnen.*

*6/*

*Tenslotte dient er nog geantwoord te worden op de bewering van de verzoeker dat de planaanpassing niet voldoet aan de vereisten van artikel 4.3.1 VCRO omdat zijn “rechten” zijn geschonden. Hij stelt dat zijn “rechten” zijn geschonden omdat hij moet uitkijken op storende zichtschermen.*

*Artikel 4.3.1, § 1, 3<sup>de</sup> lid, 3° VCRO bepaalt dat de wijzigingen kennelijk geen schending kunnen meebrengen van de rechten van derden.*

*Het gaat in deze bepaling dus niet over de impact van de aangepaste aanvraag en het mogelijke verschil van impact tussen de oorspronkelijke en aangepaste aanvraag. Het gaat over “rechten”. Dit kan niet anders begrepen worden dan als een aan een rechtsregel ontleende bevoegdheid of aanspraak van een persoon die desnoods bij de rechter kan worden afgedwongen.*

*Welke “recht” van verzoeker zou geschonden zijn, wordt door verzoeker niet aangegeven.*

*Er bestaat geen “recht” op het niet moeten uitkijken op “storende zichtschermen”.*

*De Raad van State stelt in vaste rechtspraak dat het gedeeltelijk verlies van zonlicht en uitzicht inherent is aan een sterk verstedelijkt gebied (...).*

*Trouwens, zoals hierboven omschreven, worden een amalgaam van verloederde bijgebouwen afgebroken en vervangen door een nieuw bijgebouw met lager gabariet en groendaken: het één en het ander kan niet anders dan ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening en vooral de visuele beleving van verzoeker.*

Terecht stelt auteur Mr. A. Lust het volgende:

...

Wat verzoeker wel bedoelt is dat hij nog steeds bezwaren heeft. Dat kan nu wel zijn, maar dat is niet wat bedoeld wordt in artikel 4.3.1, § 1, 3<sup>de</sup> lid, 3° VCRO. De decreetgever heeft in artikel 4.3.1, § 1, 3<sup>de</sup> lid, 2° VCRO expliciet in de mogelijkheid voorzien om plannen aan te passen die tegemoet komen aan standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. De aanpassing van de inpandige naar uitpandige terrassen had die bedoeling. **Verzoeker beweert ook niet (en toont in elk geval niet aan) dat niet aan die bepaling is voldaan.** Hij stelt enkel dat zijn rechten kunnen worden geschonden, zonder echter enig "recht", dat werkelijk bestaat, te benoemen.

7/

Het middel is dus enkel ontvankelijk voor zover het betrekking heeft op de aanpassing van de plannen naar uitpandige terrassen, maar in die mate is het in elk geval ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

"...

**5.** In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij tracht te beweren, is de beoordelingsbevoegdheid van de Raad niet beperkt tot de vraag of het besluit van de verwerende partij, waarin wordt aangehaald dat de planaanpassingen 'beperkt' zijn, wel of niet 'kennelijk onredelijk' is.

In het arrest van Uw Raad van 24 februari 2015 wordt expliciet bevestigd dat de Raad het voorwerp van de planwijziging moet toetsen aan de voorwaarden, aangehaald in artikel 4.3.1. VCRO:

...

**6.** Concreet staat vast dat de doorgevoerde aanpassingen **geen 'beperkt' karakter** hebben.

In het arrest van uw Raad van 20 september 2016 (...) wordt bevestigd dat 'beperkte' aanpassingen van de plannen gelijk staan met 'kleine' planwijzigingen.

De tussenkomende partij haalt de verschillende aanpassingen één voor één aan en besluit voor de aanpassingen op het vlak van toegankelijkheid, brandweer en doorsnedes, dat de verzoekende partij geen belang heeft om zich te verzetten tegen de toevoeging ervan. De tussenkomende partij trekt het eerste middel op deze manier uit zijn context. Het gaat niet op iedere aanpassing apart te beoordelen, de verzoekende partij heeft alle doorgevoerde aanpassingen opgelijst om aan te tonen dat er geen sprake kan zijn van een 'beperkte' of 'kleine' planwijziging.

Alleen al de aanpassing op het vlak van terrassen achteraan, met name de wijziging van inpandige naar uitpandige terrassen met schermen, maakt geen 'kleine' aanpassing van de plannen uit. Het uitzicht van de achtergevel wijzigt immers essentieel. Ook het uitzicht van de burens in de richting van het gevraagde pand wijzigt essentieel. De verzoekende partij verwijst naar het arrest RvVb/A/1617/0044, waarin werd geoordeeld dat de afknotting van het dak, waardoor het 2,5 meter lager is, een essentiële aanpassing van de plannen uitmaakt. Wanneer men dergelijke aanpassing als essentieel beschouwt, staat vast dat de aanpassing, zoals doorgevoerd door de tussenkomende partij in graad

van beroep, zoals opgelijst in het inleidend verzoekschrift, ook een essentiële aanpassing uitmaakt van de plannen.

**7.** De voorwaarde, zoals aangehaald in artikel 4.3.1. §1, 3<sup>e</sup> lid VCRO, dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee mogen brengen, impliceert dat een planwijziging alleen toelaatbaar is wanneer **'manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt'** (...).

*In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, moet geen specifiek recht van een derde geschonden zijn. Van zodra de belangen van derden enigszins in het gedrang 'kunnen' komen, zijn de planaanpassingen niet toelaatbaar. Het staat vast dat de belangen van derden ingevolge de planaanpassingen op het vlak van de terrassen in het gedrang 'kunnen' komen. Een nieuw openbaar onderzoek was vereist.*

**8.** Tevens was een nieuw openbaar onderzoek vereist omdat de verzoekende partij haar recht om opmerkingen te uiten niet heeft kunnen uitoefenen o.a. voor wat betreft het terreinprofiel en de doorsnede. Zoals de PSA opmerkte was er bij de oorspronkelijke plannen geen plan gevoegd met aanduiding van het profiel van de woning en bebouwing op het terrein van de verzoeker én het profiel van de geplande werken. Op de doorsnede A en B van de oorspronkelijke plannen was enkel het gabarit van nr. 100 weergegeven.

*Eén en ander heeft volgens de PSA tot gevolg dat de verzoekende partij niet correct heeft kunnen inschatten hoe de nieuwe werken zich exact verhouden ten opzichte van hun bebouwing. De tussenkomende partij erkent zelf dat de verzoekende partij in het beroep niet correct de maten van hun terras en muur ten opzichte van de geplande werken heeft weergegeven. Dit kan ook niet anders want profieltekeningen van beide bouwwerken waren niet voorhanden. Ook de hoogte van de muur waarop zal worden aangekeken vanuit de tuin was en is nog steeds niet duidelijk. Er wordt nu wel een profieltekening toegevoegd, maar daarop staat de nieuwe achtermuur ter hoogte van het aanvraagterrein niet getekend. Op het plan terreinprofiel + gabarit nr. 92 wordt de blauwe lijn, die de nieuwe bebouwing aanduidt, niet doorgetrokken. Het lijkt dus alsof geen muur ter hoogte van de perceelsgrens wordt geplaatst: nochtans erkent de tussenkomende partij in haar nota dat een muur van 1,80 meter hoog wordt opgetrokken.*

*Zodoende staat vast dat de verzoekende partij de impact van de gevraagde werken niet correct heeft kunnen inschatten op basis van de oorspronkelijke plannen. Ook om deze reden was een openbaar onderzoek vereist om de aangevulde plannen te kunnen bestuderen en de concrete impact te kunnen inschatten.*

*Voor de volledigheid merkt de verzoeker ook op dat zij de plannen nog steeds niet correct kan inschatten. Bij de toegevoegde profieltekeningen zijn geen maten aangeduid en geen schaal. De tussenkomende partij verwijt de verzoeker constant van foute maatgevingen, maar laat zelf na een plan voor te leggen op basis waarvan correct kan worden gerekend.*

**9.** De verwerende partij poneert in haar besluit dat de beroepsindieners de impact van de aanvraag wel degelijk hebben kunnen inschatten maar motiveert dit standpunt - dat lijnrecht ingaat tegen het gefundeerde standpunt van de PSA - niet. Integendeel erkent de verwerende partij ook dat de foto's, zoals gevoegd bij het beroepschrift, niet kloppen en de muur dieper wordt voorgesteld. Indien een correct terreinprofiel op de oorspronkelijke plannen was gevoegd (quod non), kon er op dit punt geen discussie zijn.



Ook het standpunt van de verwerende partij dat het gaat om een beperkte aanpassing van de plannen, en dat voldaan is aan alle voorwaarden zoals voorzien in artikel 4.3.1. §1, laatste lid VCRO, wordt nergens gemotiveerd.

Cfr. rechtspraak van uw Raad:

...

In dat opzicht is de bestreden beslissing ook manifest onzorgvuldig.

...

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

2/

...

Het middel is manifest onontvankelijk voor zover het de planaanpassingen betreft die betrekking hebben op de aanpassing aan de verordening toegankelijkheid. **Het gegeven dat Uw Raad, volgens de rechtspraak, aangehaald door verzoekende partij, de kwestige planwijzigingen dient te toetsen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, doet hieraan geen enkele afbreuk. Deze argumentatie van verzoekende partij, omstandig uitgewerkt in diens wederantwoordnota, is terzake niet dienend.**

3/

...

Ook deze aanpassingen zijn strikt beperkt tot het interieur van het nieuwe gebouw. Het belang van verzoeker kan hier bezwaarlijk in het gedrang komen. **Ook hier kan het door verzoekende partij, in wederantwoordnota opgeworpen, standpunt omtrent de zogenaamde verplichte toetsing van de betrokken planwijzigingen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, geen soelaas brengen.**

Het middel is derhalve evenzeer manifest onontvankelijk voor zover het betrekking heeft op de planaanpassingen die betrekking hebben op de voorwaarden van het advies van de brandweer.

4/

..

Het middel is derhalve tevens onontvankelijk bij gebrek aan belang van verzoeker, voor zover het betrekking heeft op het toevoegen aan de plannen van het profiel van de geplande bebouwing. **Ook hier kan het door verzoekende partij, in wederantwoordnota opgeworpen, standpunt omtrent de zogenaamde verplichte toetsing van de betrokken planwijzigingen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, geen soelaas brengen.**

5/

...

**Tevergeefs tracht verzoekende partij Uw Raad te overtuigen van het feit dat de wijziging van in pandige terrassen naar uitpandige terrassen geen beperkte aanpassing van de plannen zou zijn, onder verwijzing naar een casus waarbij Uw Raad bij arrest zou hebben geoordeeld dat het afknotten van een dak, dewelke een verlaging met 2,5 m van het gebouw met zich meebracht, niet als “beperkte” aanpassing kan worden beschouwd. De aangehaalde casus is totaal niet vergelijkbaar met huidige zaak, nu in de aangehaalde casus de litigieuze**

**planwijzigingen hadden geleid tot een wezenlijke vermindering van het bouwvolume van de vergunde constructie: in huidige zaak leidt het vervangen van inpandige terrassen door uitpandige terrassen geenszins tot een wijziging van het voorziene bouwvolume van het vergund gebouw.**

...

7/

**In de wederantwoordnota houdt verzoekende partij voor dat Uw Raad naar de globaliteit van alle planwijzigingen zelf dient te kijken in plaats van naar de onderscheiden planwijzigingen zelf om zodoende te oordelen of het nog 'beperkte' planwijzigingen betreft. Tussenkomen de partij kan dit standpunt niet volgen. De plannen mogen dan wel op een paar punten zijn aangepast, dit neemt niet weg dat deze aanpassingen zeker als beperkt kunnen worden aanzien, zodat aan artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO is voldaan. Bovendien beantwoorden de aanpassingen volledig aan de randvoorwaarden, zoals vastgelegd in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Ten eerste doen de wijzigingen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ten tweede komen de wijzigingen tegemoet aan de adviezen of aan standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Ook brengen de wijzigingen kennelijk geen schending van rechten van derden met zich mee, gelet op het feit dat verzoekende partij er niet in slaagt te duiden in welk opzicht zijn rechten zou zijn geschonden.**

8/

*Het middel is dus enkel ontvankelijk voor zover het betrekking heeft op de aanpassing van de plannen naar uitpandige terrassen, maar in die mate is het in elk geval ongegrond.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat de aanpassing van de plannen niet voldoet aan de in artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalde voorwaarden, omdat ze niet als beperkt te beschouwen zijn, en dat deze wijzigingen daarenboven afbreuk doen aan haar rechten als derde.

2.

De tussenkomen de partij stelt vooreerst dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel voor zover de aanpassingen gebaseerd zijn op de 'verordening Toegankelijkheid' en op het advies van de brandweer.

Verder stelt de tussenkomen de partij dat de verzoekende partij ook geen belang heeft met betrekking tot het toevoegen, tijdens de administratieve beroepsprocedure voor de verwerende partij, van het terreinprofiel van de woning van de verzoekende partij ten opzichte van de nieuw te bouwen constructie, omdat dit slechts een verduidelijking is.

De tussenkomen de partij lijkt echter op geen enkel ogenblik te betwisten dat de verzoekende partij met betrekking tot het wijzigen van de voorziene inpandige terrassen naar uitpandige terrassen wel belang heeft bij haar eerste middel.

3.

Op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing bepaalde artikel 4.3.1, §1 VCRO:

*"§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;*

*3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*

*4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk toekomstige zaken;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid, op basis van beperkt aangepaste bouwplannen, en voor zover voldaan is aan voormelde voorwaarden, een vergunning kan verlenen om de overeenstemming van een aanvraag met het recht en een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is de wijziging van voormelde geciteerde bepaling als volgt toegelicht (St. VI. Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34):

*“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op*

*kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.*

*2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.*

*Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden, als de belangen van de aanvrager, worden gevrijwaard.*

*3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.*

*Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.*

*4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.*

*Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:*

*1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';*

*3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.*

*Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.”*

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, als uit de toelichting, blijkt dat nog steeds alleen “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure: in voormelde geciteerde toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als “kleine planwijzigingen”.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij beoordeeld heeft of de door haar toegestane/in aanmerking genomen planwijzigingen wel degelijk beschouwd kunnen worden als een beperkte aanpassing.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing alleen dat er licht aangepaste plannen worden neergelegd en dat de aanpassing beperkt is, maar motiveert verder niet waarom de aanpassing beperkt is.

De Raad oordeelt dat de aanpassing met betrekking tot de terrassen geen beperkte aanpassing is, nu een muur van 2,50 meter diepte, met inpandige terrassen, vervangen wordt door uitpandige terrassen met een gelijke diepte, maar met zichtschermen van 1,80 meter hoogte.

4.

Los daarvan oordeelt de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet onderzocht heeft in welke mate de aanpassing voldoet aan de andere door artikel 4.3.1, §2, derde lid VCRO bepaalde voorwaarden, meer bepaald de derde voorwaarde.

De verzoekende partij heeft, zowel tijdens het openbaar onderzoek als in haar beroepschrift, de diepte van de nieuwbouw, in combinatie met de hoogte ervan en de terrassen, gehekelde.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft hierover, ten overvloede, negatief geadviseerd.

Los van het, door de in het beroepschrift opgenomen foto's, enigszins vertekend beeld van de diepte van de muur, oordeelt de Raad dat de wijziging van de terrassen een schending is van de rechten van derden, meer bepaald het recht van de verzoekende partij om zich uit te spreken over de andere constellatie van de terrassen en het behoud van de hoge muur (door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als immens bestempeld).

De Raad oordeelt dat niet alleen de verzoekende partij zich hierover niet heeft kunnen uitspreken, maar dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wiens verslag een essentieel onderdeel is in de besluitvorming van de verwerende partij, er geen rekening mee heeft kunnen houden, omdat de plannen pas na het verslag bijgebracht zijn.

5.

De Raad oordeelt tenslotte dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onzorgvuldig is met betrekking tot het bijbrengen van het profiel van de woning van de verzoekende partij op de aangepaste plannen (waarover de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de aanvraag niet voldoet aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling, omdat op de terreinprofielen het profiel van de geplande werken ten opzichte van het bestaande profiel van de woning Noorderlaan 92 niet wordt weergegeven), door alleen te stellen dat op de “licht aangepaste plannen” deze profielen wel staan ingetekend,

zonder te weerleggen dat het aanvraagdossier onvolledig was (waaraan een aanpassing van de plannen, omwille van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, niet kan verhelpen).

6.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet) en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

1.

*doordat de bestreden beslissing een nieuw gebouw vergunt met een ten aanzien van de aanpalende gebouwen sterk afwijkend gabarit;*

*terwijl de ‘goede ruimtelijke ordening’ vereist dat het vergunde gebouw past met de gebouwen gelegen in de onmiddellijke omgeving;*

*en terwijl de PSA van oordeel was dat het bouwen van een muur met een hoogte van meer dan 7 meter ten opzichte van de vloer van het terras op de eerste verdieping strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;*

*en terwijl de motivatie van de deputatie om af te wijken van het standpunt van de PSA niet afdoende is.*

2.

*doordat de bestreden beslissing geen aandacht besteedt aan de reliëfverschillen op perceelsniveau;*

*terwijl op dit punt aanvullende plannen (profielen) zijn neergelegd na het openbaar onderzoek, zodat de deputatie des te meer diende na te gaan of er op dit punt geen problemen konden ontstaan voor de omwonenden;*

3.

*doordat in de bestreden beslissing sprake is van een ‘kwalitatieve buitenruimte’;*

*terwijl de plannen op dit punt misleidend zijn, nu de aanplanting van bomen vlak boven de betonnen kelderruimte geen steek houdt;*

4.

*doordat de bestreden beslissing geen aandacht besteedt aan de brandveiligheid;*

*terwijl de beroepers in hun beroepschrift expliciet hebben gewezen op deze problematiek;*

*en terwijl de beroepers moeten vaststellen dat de plannen, na de verlening van het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer op 2 november 2015, op verschillende*

essentiële punten werden aangepast, o.a. wat betreft de vluchtweg, afkomstig van de ondergrondse garage, en de inrichting van een brandweerlokaal;

en terwijl volgens de beroepers de doorgevoerde aanpassingen niet conform zijn met de door de brandweer opgelegde normen.

#### Belang bij het tweede middel

Het tweede middel heeft betrekking op verschillende aspecten van de 'goede ruimtelijke ordening', o.a. de niet inpasbaarheid van het vergunde project en het feit dat de brandveiligheid niet verzekerd is. Het belang in hoofde van de verzoeker, als aanpalende eigenaar, staat vast.

#### Toelichting van het tweede middel

#### **13. Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt met betrekking tot de 'goede ruimtelijke ordening':**

...

Volgens artikel 1.1.4. VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op 'een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'.

Ook de volgende rechtspraak is relevant:

- Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand (...).

- In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht vereist artikel 4.7.23. § 1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de PSA, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de PSA en zich de motieven van de PSA eigen heeft gemaakt (...).

- De Raad stelt een onzorgvuldigheid vast in hoofde van de verwerende partij in het niet afdoende weerleggen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de mobiliteitsproblematiek en de groenbeplanting. De in de bestreden beslissing opgenomen motieven dat er geen significante vermeerdering van het aantal bewegingen op de weg zal zijn en dat een groenaanplanting rond het perceel de landschappelijke integratie bevordert, zijn loutere stijlmiddelen, maar vormen geen zorgvuldig en afdoend antwoord op een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (...).

#### 1e onderdeel

**14.** Uit het terreinprofiel blijkt dat de achtergevel van het vergunde gebouw 3,5 meter dieper (zonder rekening te houden met de terrassen!) is dan het ene aanpalende gebouw (nr. 92) en 50 cm dieper is dan het andere aanpalende gebouw (nr. 100).

Aan het gebouw nr. 100 zijn geen uitpandige terrassen voorzien, zodat de totale bouwdiepte (terrassen inbegrepen) van het vergunde gebouw ook 3 meter dieper is dan het gebouw nr. 100.

Verder is de kroonlijsthoogte van de twee aanpalende gebouwen achteraan slechts 7,6 tot 8 meter hoog, terwijl de kroonlijsthoogte van de achtergevel van het vergunde gebouw maar liefst 12 meter hoog is. Dit is een verschil van meer dan 4 meter (!) ten opzichte van de beide aanpalende gebouwen.

Nu de plannen zelf geen schaal of hoogtematen bevatten op de profieltekeningen (en dus misleidend zijn), wordt hieronder alles aangeduid met kleuren en maten, in de hoop de sterk afwijkende hoogte en diepte te kunnen verduidelijken:

...

De afwijkende bouwdiepte en bouwhoogte achteraan heeft tot gevolg dat de aanpalende, o.a. de verzoeker, geconfronteerd wordt met ernstige visuele hinder en lichtafname.

**15.** In de bestreden beslissing wordt de afwijkende kroonlijsthoogte achteraan op generlei wijze verantwoord.

Ter verantwoording van de afwijkende bouwdiepte wordt enkel verwezen naar het beperkt aangepast plan, waarbij de inpandige terrassen worden vervangen door uitpandige terrassen met een zichtschermbord. Volgens de deputatie wordt ingevolge deze aanpassing tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de verzoeker en van de PSA.

Overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO moet de deputatie haar beslissing nemen op grond van het verslag van de PSA.

Concreet meent de deputatie dat het beperkt aangepast plan, waarbij de inpandige terrassen worden vervangen door uitpandige terrassen met zichtschermborden, het bezwaar van de PSA inzake de storende muur volledig wegneemt.

Dit is niet het geval. Feit is dat de diepte en de hoogte van het nieuwe gebouw behouden blijft, met name 15 meter, terrassen inbegrepen, en dit over een hoogte van bijna 12 meter. De burens zullen weliswaar niet meer uitkijken op een aaneensluitende muur met een hoogte van meer dan 7 meter ten opzichte van de vloer van het terras, maar wel nog steeds op een aaneenschakeling van zichtschermborden, bestaande uit opaal glas, die reiken tot dezelfde hoogte. Met andere woorden blijft de bouwdiepte behouden, en dit ter hoogte van alle verdiepingen. Ook de inplanting van de terrassen tegen de perceelsgrens blijft behouden.

Het zicht van de verzoeker op een aaneenschakeling van zichtschermborden boven elkaar tot een diepte van 15 meter, dit is circa 5 meter dieper dan zijn achtergevel van de verzoeker, is kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

**16.** De motivatie in verband met de bouwdiepte, zoals woordelijk overgenomen uit de toelichtende nota van de aanvrager, bevat daarenboven verschillende onzorgvuldigheden.



*Meer bepaald citeert de deputatie de motivatie van de aanvrager en stelt dat zij deze motivatie volmondig bijtreedt. In dit citaat staan verschillende onwaarheden, met name:*

- 1) de diepte van het terras van de verzoeker is slechts 3,5 meter en geen 3,65 meter*
- 2) de uitpandige terrassen zullen niet 1,00 meter dieper zijn dan het terras van de verzoeker, maar wel 1,80 meter dieper (dus bijna het dubbele)*
- 3) de eigendom van de verzoeker is geen 'verouderd gebouw', maar wel een gebouw dat in 2006 volledig werd gerenoveerd na het verkrijgen van de nodige vergunningen.*

*17. Gelet op bovenstaande vaststellingen dient aangenomen dat de aanvraag kennelijk strijdt met de goede ruimtelijke ordening en dat de motivatie van de deputatie op dit punt niet volstaat om af te wijken van het advies van de PSA.*

*Het eerste onderdeel van het tweede middel is gegrond.*

#### *2e onderdeel*

*18. In het advies van de PSA staat dat op geen enkele tekening het profiel van de aanpalende bebouwing rechts (eigendom van de verzoeker) en het profiel van de geplande werken samen wordt weergegeven.*

*De PSA besluit dat de beroeper niet de kans heeft gekregen om de impact van de aanvraag correct in te schatten.*

*De vrees van de PSA klopt. Het is pas na de kennisname van de aangepaste plannen, zoals ingediend op de hoorzitting voor de deputatie, dat de verzoeker kon vaststellen dat er ook grote reliëfverschillen worden gecreëerd tussen het aanvraagterrein en de eigendom van de verzoeker.*

*Meer in het bijzonder stelt de verzoeker vast dat er maar liefst een hoogteverschil bestaat van 85 cm tussen het vloerpas van de patio (-0.05) en het vloerpas helemaal achteraan de tuin van de verzoeker (zie plan doorsnede C en plan 'terreinprofiel en gabarit nr. 92', met name -0.90).*

*De deputatie heeft op geen enkele wijze onderzocht of dit significant hoogteverschil een nadelige impact heeft op de situatie van de verzoeker. De verzoeker zelf had dit punt niet eerder kunnen opwerpen, nu de profielsneden pas na de hoorzitting werden toegevoegd aan het dossier. Alleen al op basis van deze vaststelling diende de deputatie, net zoals de PSA, te besluiten dat er een legaliteitsbelemmering voorligt om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*Op basis van de plannen lijkt het alsof een muurtje van 1,80 meter hoog beide erven scheidt, maar door het grote hoogteverschil tussen beide erven zal de muur achteraan bekeken vanaf het erf van de verzoeker een hoogte hebben van maar liefst 3 meter. Ter hoogte van doorsnede C, vanop het terrein van de verzoeker, is de hoogte van de muur al 2,50 meter (zie plan doorsnede C).*

*Eén en ander kan niet de bedoeling zijn. Deze muur wordt door de architect niet getekend op het plan 'terreinprofiel en gabarit nr. 92', waardoor zowel de deputatie als de derden andermaal misleid worden.*

**19.** Ook het tweede onderdeel van het tweede middel is gegrond.

3e onderdeel

**20.** Het bezwaar inzake de visuele schade, zoals opgeworpen door de deputatie, wordt o.a. weerlegd door te verwijzen naar de zgn. 'kwalitatieve buitenruimte'.

*Ook op dit punt zijn de plannen volstrekt misleidend. Op het plan 'doorsnede C' kan worden vastgesteld dat de twee bomen van de patio vlak boven de kelderverdieping staan. Het spreekt voor zich dat deze bomen op geen enkele manier 'levensvatbaar' zijn.*

*Van een 'kwalitatieve buitenruimte' kan dan ook niet worden gesproken.*

*Gelet op de aanduiding van hoogstammige bomen boven de kelderverdieping staat vast dat de plannen alleszins niet met de nodige zorgvuldigheid en kennis van zaken werden opgemaakt.*

**21.** Ook het derde onderdeel van het tweede middel is gegrond.

4e onderdeel

**22.** Uit artikel 4.3.1 VCRO blijkt dat het aspect 'veiligheid' deel uitmaakt van de 'goede ruimtelijke ordening':

...

*Zodoende staat vast dat de deputatie ook moet nagaan of de brandveiligheid van het gebouw gegarandeerd is.*

*Temeer nu de verzoeker in haar beroepschrift zich expliciet grote vragen stelde op het vlak van brandveiligheid (zie randnummer 18 van het beroepschrift).*

**23.** In de bestreden beslissing wordt enkel verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer. Dit advies dateert van 2 november 2015.

*Uit dit advies blijkt dat de plannen op verschillende punten moeten aangepast worden.*

*Meer in het bijzonder staat onder punt 4.3 'parkeergarage' het volgende:*

- één van de trappenhuizen die de parkeergarage bedient, geeft uit in het magazijn, het magazijn moet over een (nood)uitgang beschikken die steeds kan geopend worden, zelfs wanneer er geen bezetting is in betreffend magazijn (bvb. na de werkuren). Zoniet kan het trappenhuis niet als een uitgang voor de parkeergarage beschouwd worden.

*Onder punt 4.7 'Brandweerlokaal' staat:*

- er moet een brandweerlokaal voorzien worden die voldoet aan bovenstaande voorschriften.

**24.** De verzoeker stelt vast dat de plannen, o.a. gelet op deze twee opmerkingen van de brandweer, werden aangepast. De aangepaste plannen, zoals neergelegd op de hoorzitting, voorzien o.a. een brandweerlokaal en een nooduitgang voor de parkeergarage.

De verzoeker stelt zich evenwel grote vragen of deze aanpassingen voldoen aan de basisnormen, zoals voorzien in het KB van 7 juli 1994. Het brandweerlokaal is geen afgescheiden lokaal, maar is in feite een onderdeel van de vluchtweg. Verder rijst ook de vraag of het trappenhuis achteraan als vluchtweg wel voldoende vrij / toegankelijk is, nu parkeerplaats P7 de toegang tot de vluchtweg kan versperren. Indien een wagen op P7 is gestald, kunnen de branddeuren niet worden geopend.

Of de aangepaste plannen voldoen aan de opmerkingen, zoals aangehaald in het advies van de brandweer van 2 november 2015, is kennelijk niet onderzocht. In ieder geval blijkt dit niet uit de bestreden beslissing. Eén en ander kan niet, temeer nu deze problematiek expliciet is aangehaald in het beroepschrift.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Eerste onderdeel:

Verzoekende partij oefent kritiek uit op de stelling dat de beperkte aanpassing van inpandige terrassen door uitpandige terrassen met zichtschermen tegemoetkomt aan de opmerkingen van zowel verzoekende partij als van de PSA.

Echter moet worden vastgesteld dat hierdoor de bouwdiepte wel degelijk wordt gereduceerd met voldoende lichtinval, zodat van enig claustrofobisch gevoel geen sprake kan zijn. Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat deze overweging kennelijk onredelijk is, dan wel gestoeld is op onjuiste feitelijke gegevens.

Ook het argument als zou de motivering inzake de bouwdiepte verschillende onzorgvuldigheden bevatten, kan niet worden bijgetreden. Verzoekende partij beperkt zich tot een loutere betwisting, zonder dit op een duidelijke en concrete wijze aan te tonen.

Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

Tweede onderdeel:

Verzoekende partij wijst dat ingevolge de aangepaste plannen duidelijke reliëfverschillen kunnen worden waargenomen. Verwerende partij wordt verweten op geen enkele wijze onderzocht te hebben of het significant hoogteverschil een nadelige impact heeft op de situatie van verzoekende partij.

Verwerende partij is het hiermee niet eens.

Vooreerst is de deputatie niet gehouden om alle aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening, zoals geciteerd in artikel 4.3.1 §2 VCRO, in de beoordeling op

te nemen. Enkel de aandachtspunten en criteria, voor zover noodzakelijk of relevant, dienen in de beoordeling te worden meegenomen.

*In dat opzicht moet worden gewezen dat de plannen voldoende duidelijk waren naar reliëfwijziging toe. De aanpassingen zijn niet van aard dat de plannen niet beperkt zouden zijn gewijzigd. Integendeel, de aanpassingen zijn beperkt en bijkomstig en leveren geen nieuwe informatie op die de PSA en de deputatie tot een ander standpunt zou doen bewegen wat betreft reliëfwijzigingen. In dat opzicht kan worden gewezen dat de reliëfwijzigingen zelfs niet noodzakelijk of relevant waren bij de beoordeling van deze aanvraag.*

*Het tweede onderdeel is ongegrond.*

Derde onderdeel:

*Zoals gewezen in de bestreden beslissing wordt een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd.*

*Het argument dat de plannen op dit punt misleidend zijn door te wijzen dat de hoogstammige bomen boven de kelderverdieping niet kunnen staan, kan niet worden bijgetreden.*

*Hoogstens kunnen de bomen als een materiële vergissing worden aanzien. Dit neemt niet weg dat de buitenruimte nog steeds als kwalitatief kan worden ingericht.*

*Het derde onderdeel is dan ook ongegrond.*

Vierde onderdeel:

*Tenslotte wijst verzoekende partij dat de aanpassingen van de plannen ingevolge het advies van de brandweer niet werden onderzocht. Nazicht op de plannen toont wel degelijk dat is voldaan aan de opmerkingen van de brandweer.*

*Met de kritiek poogt verzoekende partij zich in de plaats te stellen van de brandweer. Dit kan helemaal niet de bedoeling zijn.*

*Het vierde middelonderdeel is ongegrond.*

*Uit dit alles moet worden besloten dat het tweede middel louter betrekking heeft op een opportuniteitsbeoordeling van de deputatie. Dergelijke kritiek kan geen aanleiding geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing.*

*...*

3.

De tussenkommende partij stelt nog:

*“ ...*

*1/*

*Het middel heeft betrekking op de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij voert verschillende betwistingen aan, die hieronder, in de volgorde zoals aangevoerd in het verzoekschrift, zullen worden ontmoet.*

Ook hier weer moet er allereerst op gewezen worden dat het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening een zaak is van de overheid. Dit is wat de decreetgever heeft gewild.

Inhoudelijk wordt een aanvraag beoordeeld door de vergunningverlenende overheid, met daaraan gekoppeld een wettigheidstoets, voor zover de overheid zijn (appreciatie)bevoegdheid te buiten gaat. De wettigheidstoets, die Uw Raad toekomt, wordt vaak verkeerd begrepen. Verzoekers gaan er vaak verkeerd van uit dat Uw Raad kan herbeoordelen. En zo nu en dan doen verzoekers pogingen om Uw Raad daar stoemelings toe te bewegen.

2/

De impact die een aanvraag heeft op de omgeving, en in het bijzonder op een aanpalende woning, en het aanvaardbaar karakter daarvan, is bij uitstek een appreciatie die toekomt aan de overheid. Het heeft niets met wettigheid te maken, zolang de beoordeling door de overheid zich situeert binnen grenzen van wat kan geacht worden "appreciatie" te zijn. Er kunnen verschillende visies bestaan, maar zolang een bepaalde visie niet als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd - hetgeen toch maar zelden het geval zal zijn - kan een appreciatie niet als onwettig beschouwd worden, tenzij men bij het appreciëren zaken ten onrechte buiten beschouwing heeft gelaten, of tenzij men steunt op onjuiste feiten.

3/

#### **Eerste onderdeel.**

a/

Het eerste onderdeel van het middel heeft betrekking op de visie van de deputatie met betrekking tot het vergunbaar karakter van het gabariet van de nieuwe bebouwing.

b/

Het is duidelijk dat de deputatie uitgaat van **juiste feiten**, zowel qua bouwhoogte als qua bouwdiepte. De beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing bewijst dit. De beschrijving in de bestreden beslissing luidt als volgt:

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft opmerkingen met betrekking tot de voorziene bouwdiepte en betreft daarin ook de bouwhoogte van nieuwe bebouwing. **In de bestreden beslissing wordt het standpunt van de PSA uitdrukkelijk weergegeven.** Er wordt gesteld dat volgens de PSA vooral het gabariet ter hoogte van de perceelsgrenzen van belang is voor de bureu. Ter hoogte van de perceelsgrenzen bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw 15 m op de verdiepingen, aangezien een muur voorzien wordt ter hoogte van de perceelsgrenzen met een diepte van 15 m op de verdiepingen.

Tussenkomen de partij wenst hier eerst en vooral op te merken dat het concept van het hoofdgebouw zich richt naar gangbare normen qua bouwdiepte. Er wordt voorzien in een bouwdiepte over het volledige gebouw van 15 meter, met dien verstande dat de eigenlijke bouwdiepte op de verdiepingen 12 meter bedraagt (ook dat is gangbaar) met een terras van 3 meter (evenmin ongewoon). De bouwdiepte op zich is conform met hetgeen normaal aanvaard wordt binnen een stedelijke context. In principe dient een vergunningverlenende overheid hier geen bijzondere aandacht aan te besteden bij het beoordelen van een aanvraag. Immers, hetgeen gebruikelijk en vrij evident is naar goede ruimtelijke ordening, dient geen bijzondere aandacht of motivering te krijgen in een vergunningsbesluit.

***In het bestreden besluit werd aan het gabariet van het geplande hoofdgebouw echter wel bijzondere aandacht besteed. Niet onterecht. Want er was een bezwaar van verzoeker en er waren opmerkingen van de PSA. De deputatie diende er dus bijzondere aandacht aan te besteden, maar heeft dit ook gedaan.***

*Nog eerst even dit. Het gabariet aan de voorgevel schept geen enkel probleem. Zoals duidelijk gevisualiseerd wordt op de plannen, volgt de voorgevel van het nieuwe gebouw het gabariet van het links aanpalende gebouw. De nokhoogten van beide gebouwen zijn identiek. Aan de voorzijde heeft het nieuwe gebouw het uitzicht van een gelijkvloers en twee verdiepingen, met dak (derde verdieping). Aan de achtergevel zit de derde verdieping niet geheel onder de dakhelling, maar de hoogte van de verdieping wordt aangehouden over de volledige bouwdiepte.*

*De bijzondere aandacht die de deputatie moest hebben betrof het gabariet van het nieuwe gebouw aan de achterzijde, ter hoogte van de perceelsgrens, omdat er wat dit betreft bezwaren waren van de eigenaar van het rechtergelegen pand en van de PSA.*

*Maar, zoals gezegd, heeft de deputatie daar aandacht aan besteed.*

*De deputatie neemt kennis van het aangepast plan van tussenkomende partij waarbij de inpandige terrassen van 3 m worden omgevormd tot uitpandige terrassen met op elke verdieping (in functie van de privacy) een opaal ondoorzichtbaar scherm met een hoogte van 1,80 m. Ze beoordeelt deze aanpassing als volgt: door deze aanpassing wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen van zowel de beroepsindieners als de PSA. Er wordt gezorgd voor voldoende lichtinval, zodat van enig claustrofobisch gevoel geen sprake kan zijn. Er wordt voorts gesteld dat op die manier ook de visuele schade wordt vermeden. Er wordt daarbij nog verwezen naar het allesbehalve fraai uitzicht dat er nu is vanop het terras van de rechterbuur, met name een amalgaam van oude gebouwen en visueel storende zendmast. En er wordt ook opgemerkt dat er ter hoogte van de beroepsindieners wordt voorzien in een kwalitatieve buitenruimte en dat gewerkt wordt met groendaken.*

*Het is dus bijzonder duidelijk dat de deputatie met kennis van zaken oordeelt dat het gabariet van het geplande gebouw aan de achterzijde (d.i. dus bouwdiepte en bouwhoogte) aanvaardbaar is naar goede ruimtelijke ordening. Voor de rechterbuur wordt gezorgd voor voldoende lichtinval en visueel gaan de zaken er op vooruit door het geplande, waarbij er een appreciatie is voor de groendaken en de groene buitenruimte, die voorzien wordt langs de perceelsgrens met verzoeker.*

*Men kan toch maar heel moeilijk voorhouden dat deze beoordeling een kennelijk onredelijke beoordeling is, met andere woorden dermate onredelijk dat men zich niet kan inbeelden dat een redelijk denkende overheid ooit tot die beoordeling kan komen.*

*Het louter gegeven dat een gebouw hoger en dieper komt dan een naastliggend pand, betekent niet dat men het gebouw strijdig moet achten met de goede ruimtelijke ordening.*

*Dat ware nogal absurd natuurlijk en zou niet alleen vaak leiden tot een standstill, maar ook tot de onmogelijkheid tot een verdere ruimtelijke ontwikkeling. De deputatie deed in casu wat ze moest doen. Er diende nagegaan te worden of het hoger en dieper bouwen aanvaardbaar was voor het rechter gelegen pand en de deputatie oordeelt dat dit het geval is, en motiveert dit op meer dan duidelijke en afdoende wijze.*

c/

*Er moet ook opgemerkt worden dat verzoeker een verkeerde voorstelling geeft van het geplande gebouw ten aanzien van de naastliggende panden. Hij doet alsof het geplande gebouw veel hoger en dieper is dan dit het geval is. Reeds in het administratief beroepschrift gaf hij door middel van een foto een verkeerde voorstelling van de feiten. Dit heeft ook de PSA, en vervolgens de deputatie, vastgesteld. Nu wordt er gegoocheld met hoogten en diepten die een verkeerd beeld geven van wat werkelijk wordt gepland.*

*Bovendien heeft hij geen enkel belang zich te beroepen op de hoogte en diepte ten aanzien van pand nr. 100. Hij heeft enkel belang om onwettigheden aan te voeren die betrekking hebben op de hoogte en diepte van het geplande gebouw ten aanzien van zijn eigen pand en situatie.*

***In de mate dat verzoeker zich beroept op hoogten en diepten ten aanzien van het pand nr. 100 is het middel onontvankelijk.***

*En nogmaals: de deputatie heeft kennis genomen van kroonlijsthoogte, nokhoogte en gabariet van het nieuw gepland gebouw aan de achterzijde en heeft de goede ruimtelijke ordening beoordeeld (bouwdiepte en bouwhoogte) ten aanzien van pand nr. 92, het pand van verzoeker. Dit ligt ingebed in de beoordeling van het gabariet aan de achterzijde van het nieuwe gebouw, dat door de deputatie aanvaardbaar werd geacht omwille van verschillende redenen, die hierboven reeds aan bod zijn gekomen.*

*Wat de bouwdiepte betreft van het geplande gebouw ten aanzien van het pand nr. 92 geeft verzoeker een verkeerde voorstelling. Tussenkommende partij wenst ter zake haar nota te citeren die ze heeft neergelegd tijdens het administratief beroep:*

*...*

*Dit betekent dat op de eerste verdieping (alwaar beroeper een scherm heeft over een diepte van 3,65m) de terrassen van het ontwerp 1,90m dieper zullen zijn dan het scherm van beroeper."*

*Verzoeker stelt dat geen rekening is gehouden met de terrassen bij het voorstellen van de bouwdiepte. Ook in het pand nr. 92 van verzoeker is een terras aanwezig (...). Het terras van dit pand zorgt eveneens voor een meer gerealiseerde bouwdiepte. Het terras van het pand nr. 92 bevindt zich op de eerste verdieping van dit pand, maar situeert zich ten aanzien van het geplande gebouw tussen de 1ste en 2de verdieping. Het zichtscherm van de terrassen van het nieuwe gebouwen overschrijdt het zichtscherm van het terras met nauwelijks 1,90 m.*

*Ondergeschikt* *wenst tussenkommende partij op te merken dat verzoeker ook een verkeerde voorstelling geeft waar hij gewag maakt van een kroonlijsthoogte van het nieuwe pand aan de achterzijde van 12 meter. Tussenkommende partij heeft er reeds op gewezen dat het geplande gebouw aan de voorzijde naadloos aansluit bij het linker naastliggend pand. Aan de achterzijde werd anders gewerkt dan het naastliggend pand nr. 100. Bij dit pand ziet men aan de achterzijde dat de dakhelling dieper reikt dan aan de voorzijde van het pand. Bij het nieuw geplande pand werd anders gewerkt. De dakhelling wordt behouden, maar reikt niet zo diep als aan de voorzijde. Dit maakt echter geen enkel verschil naar hoogte of impact voor verzoeker.*

d/

*Tussenkommende partij wenst ook nog op te merken dat verzoeker totaal verkeerdelijk stelt dat ongemotiveerd wordt afgeweken van het verslag van de PSA. Juister is dat*

overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO het verslag van de PSA door de deputatie moet betrokken worden bij de beoordeling. In het bestreden besluit wordt uitdrukkelijk gezegd wat de PSA in zijn verslag stelt en vervolgens wordt uitdrukkelijk gezegd tot welke beoordeling de deputatie komt en waarom. Ook dit kwam hierboven reeds aan bod. Dit middelonderdeel is manifest ongegrond.

e/

Verzoeker stelt ook nog dat in het citaat in de bestreden beslissing van de nota van de aanvrager “verschillende onwaarheden” staan:

- de zogenaamde onwaarheid dat de uitpandige terrassen niet 1,00 m maar wel 1,90 m dieper zijn dan het terras, is gewoonweg een typfout in de tekst van de bestreden beslissing, zoals verzoeker heel goed weet, aangezien hij de oorspronkelijke tekst van de nota van verzoeker kent: in de oorspronkelijke tekst (die enkel geciteerd wordt in de bestreden beslissing) staat 1,90 m en niet 1,00 m;
- dat de diepte van het terras maar 3,5 m zou bedragen en niet 3,65 m kan niet gezien worden als een “onwaarheid”: de diepte werd gemeten door een landmeter, maar die meting diende vanop afstand te gebeuren, zodat, indien er een klein verschil is, dit de reden is: in elk geval had dit geen enkele invloed op de berekening van het verschil in diepte tussen het geplande gebouw en het pand van verzoeker (zie eerste gedachtenstreepje);
- “verouderd gebouw” ziet verzoeker als een onwaarheid als het over zijn pand gaat, omdat het in 2006 zou zijn gerenoveerd: daar gaat het in de tekst niet over, het gaat over de vaak mindere bouwdiepte en bouwhoogte van oude woningen ten aanzien van de noden van vandaag, dit blijkt heel duidelijk uit de tekst.

4/

#### **Tweede onderdeel.**

a/

In dit onderdeel beweert verzoeker dat hij pas na kennisname van de aangepaste plannen kon vaststellen dat er grote reliëfverschillen worden gecreëerd tussen het aanvraagterrein en de eigendom van verzoeker. Verzoeker maakt gewag van een hoogteverschil van 85 cm tussen het vloerpad van de patio en de vloerpad van de tuin van verzoeker. Hij stelt dat de scheidingsmuur tussen beide erven, bekeken vanaf het erf van verzoeker, achteraan een hoogte zal hebben van maar liefst 3 m.

De deputatie zou op geen enkele wijze onderzocht hebben of het hoogteverschil een nadelige invloed heeft en verzoeker zelf kon geen opmerkingen maken op dat punt omdat de oorspronkelijke plannen dit niet toelieten.

b/

Het middel doet de waarheid geweld aan.

Op de oorspronkelijke plannen staat het terreinprofiel wel degelijk opgetekend. De maatgeving, die verzoeker vermeldt in zijn verzoekschrift, staat evengoed vermeld op de oorspronkelijke plannen. Alleen al om die reden dient het middel worden verworpen. Het steunt immers op een foutieve “veronderstelling” of foutieve lezing van de oorspronkelijke plannen.



*De aangehaalde hoogten zijn bovendien niet correct. De maximale hoogte van de tuinmuur zal (helemaal achteraan in de tuin van de verzoeker) 2,70 m bedragen (1,80m + 0,90m). Niet abnormaal in deze zone, aangezien de verzoeker zelf bijgebouwen heeft staan op de zij- en achterste perceelgrens met een kroonlijsthoogte van meer dan 4m.*

*Om welke reden de deputatie dus bijzondere aandacht diende te besteden aan het relatief kleine reliëfverschil is niet duidelijk en alleszins door de verzoekende partij niet aangetoond.*

*Bovendien volstaat een eenvoudige lezing van de plannen om tot de vaststelling te komen dat de tuinmuur wel degelijk correct staat weergegeven op de plannen.*

*Het middelonderdeel is duidelijk ongegrond.*

*5/*

#### **Derde onderdeel.**

*In dit middelonderdeel beweert de verzoeker andermaal dat de plannen misleidend zijn, doch opnieuw op grond van een foutieve stelling dat er in de aanvraag sprake is van het aanplanten van hoogstambomen in het tuingedeelte aan de zijde van het perceel van verzoeker.*

*De bedoeling van het plan is het creëren van een groene, kwalitatieve ruimte. Dit kan even goed zonder hoogstambomen.*

*Het middelonderdeel is manifest ongegrond.*

*6/*

#### **Vierde onderdeel.**

*Het beroepschrift van verzoeker dateert van vóór de aangepaste plannen, zodat verzoeker moeilijk kan voorhouden dat de problematiek, die nu naar voor gebracht wordt, en die precies betrekking heeft op de aangepaste plannen, had moeten onderzocht worden door de deputatie, omdat die aangehaald is in het beroepschrift.*

*Verzoeker “stelt zich de vraag” of de aangepaste plannen wel voldoen aan de basisnormen, zoals voorzien in het koninklijk besluit van 7 juli 1994. Dit is natuurlijk geen middel. Indien verzoeker van oordeel is dat de deputatie ten onrechte de aangepaste plannen heeft goedgekeurd, omdat ze niet voldoen aan de basisnormen, dan dient hij dit aan te tonen. Hij doet dit echter niet, maar stelt zich vragen.*

*De vragen kan verzoeker echter perfect beantwoorden, zodat duidelijk mag zijn dat de deputatie niet ten onrechte de aangepaste plannen heeft goedgekeurd.*

*Verzoeker weet wellicht ook wel dat de brandweer, na de beëindiging van de werken, een na-controle doet en tussenkomende partij is derhalve de eerste belanghebbende om er voor te zorgen dat de plannen conform zijn met de brandweernormen. Op dat vlak neemt tussenkomende partij ook geen risico's. Na het voorwaardelijk gunstig advies werd derhalve contact opgenomen met Fluvia (...).*

*De beslissing om het brandlokaal als onderdeel van de vluchtweg uit te voeren werd na ontvangst van het brandvoorkomingsadvies besproken met Fluvia, die heeft bevestigd dat dit een gebruikelijke oplossing is en voldoet aan de basisnormen.*

*De dubbele deur die uitgeeft op parking P7 is geen onderdeel van een vluchtweg (daarvan zou de draaizin overigens verkeerd zijn) maar dient enkel voor laden en lossen.*

*De vluchtdeur is de enkele deur die uitgeeft op de vrije zone naast P8 en derhalve de vrije doorgang van de vluchtweg garandeert.*

*...*

4.

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

**1<sup>e</sup> onderdeel**

*...*

**Repliek**

**12** *In het beroepschrift wees de verzoekende partij in eerste instantie op de verstoring van het straatbeeld en dus de sterk afwijkende kroonlijsthoogte en nokhoogte van het aangevraagde gebouw. De woningen in de omgeving hebben in hoofdzaak 2 bouwlagen en een zadeldak. Het aangevraagde gebouw bestaat uit 4 volwaardige bouwlagen.*

*Daarnaast wees de beroeper ook op de sterk afwijkende bouwdiepte met alle gevolgen vandien inzake lichtinval en visuele schade voor de verzoeker. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees in zijn verslag op verschillende legaliteitsbelemmeringen en ging om deze reden slechts ‘ten overvloede’ over tot een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In dit kader wees zij op de ‘immense muur’ die ter hoogte van de perceelsgrens met de verzoeker zou worden opgetrokken.*

*Volgens de PSA strijdt de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*In deze omstandigheden staat vast dat de verwerende partij, in geval van vergunning, haar besluit des te zorgvuldiger diende te motiveren. Concreet is dit niet het geval.*

**13.** *Over het argument dat het straatbeeld wordt verstoord, en dat er dus sprake is van een sterk afwijkende kroonlijst- en nokhoogte, rept de bestreden beslissing met geen woord. De tussenkomenende partij verwijst op dit punt naar het gebouw nr. 100, maar uit de foto van het straatbeeld blijkt zeer duidelijk dat dit het enige gebouw is in de onmiddellijke omgeving met een hogere kroonlijst en nok. Verder staat ook vast dat ter hoogte van de achtergevel de kroonlijsthoogte significant afwijkt van zowel het linker aanpalende gebouw als het rechter aanpalende gebouw. Nu de deputatie geen aandacht besteedt aan de afwijkende bouwhoogte en de verstoring van het straatbeeld, staat vast dat de motivatie op dit punt niet afdoende voorkomt.*

*Over de afwijkende bouwdiepte wijst de deputatie naar de doorgevoerde plaanpassing op het vlak van terrassen. In plaats van inpandige terrassen worden uitpandige terrassen met zichtschermen voorzien. Het spreekt voor zich dat één en ander niet belet dat de sterk afwijkende bouwdiepte behouden blijft. De bouwdiepte blijft 12 meter + 3 meter terras.*

*De letterlijke overname van het standpunt van de aanvrager op het vlak van bouwdiepte - waarnaar ook de tussenkomenende partij verwijst - kan evenmin beschouwd worden als een afdoende motivatie op het vlak van goede ruimtelijke ordening:*

- *Onder het eerste bolletje wordt besloten dat de terrassen van het ontwerp 1,00 meter dieper zullen zijn dan het scherm van de beroeper. Dit is niet correct. Het gaat om een verschil van 2,05 meter of meer dan het dubbele. De tussenkomenende partij poneert dat het zou gaan om een typfout. Eén en ander is niet ernstig. Dergelijke maatgevingen zijn essentieel. De tussenkomenende partij verwijt de verzoekende partij constant een verkeerde voorstelling van zaken, maar in de bestreden beslissing zelf staan foutieve maten. Niet alleen gaat het om een uitsprong van 2,05 meter ten opzichte van het terras in plaats van 1,00 meter. Ook de diepte van het terras is niet 3,65 meter, maar wel 3,50 meter. Het gaat vanzelfsprekend niet op dat er maten worden opgegeven op basis van een meting 'op afstand' ... . De tussenkomenende partij legt zelf geen correcte metingen op schaal voor. De foutieve aanduiding van maten in de bestreden beslissing maakt deze beslissing manifest onzorgvuldig.*

*Minstens blijkt hieruit dat de beslissing niet met voldoende kennis van zaken en met de nodige zorgvuldigheid is genomen. In ieder geval verantwoordt hetgeen staat bij het eerste bolletje niet de sterk afwijkende bouwdiepte.*

- *Onder het tweede bolletje verwijst de deputatie naar de 'toekomstige ruimtelijke ontwikkeling'. Ook de tussenkomenende partij verwijst in haar nota meermaals naar de 'verdere ruimtelijke ontwikkeling'. In het arrest van 13 september 2016 overweegt uw Raad (...) daaromtrent het volgende: 'De beoordeling van de verwerende partij getuigt op dit punt van een kennelijke onredelijkheid, nu de verwerende partij de in de omgeving bestaande huidige feitelijke toestand terzijde schuift door enkel rekening te houden met een toekomstige en onzekere gebeurtenis, namelijk de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving'. Met andere woorden mag geen rekening gehouden worden met toekomstige en onzekere gebeurtenissen, maar moet in eerste orde gekeken worden naar de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. Ook wordt in dit arrest erkend dat 'algemene overwegingen, met name 'het gebruikelijke bouwprofiel in een stedelijke omgeving', en het feit dat 'beide bouwvolumes niet langer representatief zijn voor een huidige goede ruimtelijke ordening, kunnen evenmin tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een meergezinswoning met een bouwdiepte van 12-15 meter in casu verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening'. Net zoals in dit geval vergunt ook de bestreden beslissing een meergezinswoning met een bouwdiepte van 12-15 meter. Deze bouwdiepte mag, in tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij beweert, niet zonder meer als gangbaar worden beschouwd.*

**14.** *Rekening houdende met de significant beperktere bouwhoogte en bouwdiepte van de aanpalende woning, kon de deputatie niet regelmatig een vergunning afleveren voor het aangevraagde project. In ieder geval is de motivatie op dit punt niet afdoende, gelet op de beroepsgrievens en het negatief advies van de PSA.*

*Het eerste onderdeel van het tweede middel is gegrond.*

## **2<sup>e</sup> onderdeel**

...

### **Repliek**

**16.** *De PSA, niet tegengesproken door de deputatie, vermeldt in zijn verslag dat op geen enkele tekening het profiel van de aanpalende bebouwing van de verzoeker, en het profiel van de geplande werken samen, is weergegeven. Hoe kan de tussenkomenende*

*partij in deze omstandigheden ernstig beweren dat er wel terreinprofielen waren toegevoegd?*

*17. Pas na kennisname van het plan 'terreinprofiel + gabarit nr. 92', zoals toegevoegd in graad van beroep, blijkt dat de vloerpas achteraan de tuin van de verzoeker ten opzichte van de vloerpas van het vergunde gebouw - 0.90 bedraagt. In haar nota erkent de tussenkomende partij dat de maximale hoogte van de tuinmuur helemaal achteraan de tuin van de verzoeker 2,70 meter zal bedragen.*

*Dergelijke conclusie kon de verzoeker onmogelijk trekken op basis van de oorspronkelijke plannen. De tussenkomende partij wordt uitgenodigd te verduidelijken op basis van welk plan van het oorspronkelijke bundel zij dit wel had gekund.*

*De ongestaafde bewering van de deputatie dat de verzoeker de impact van de werken wel degelijk kon inschatten, houdt dus geen steek. De motivatie komt dus ook op dit punt manifest onzorgvuldig over.*

*18. Het tweede onderdeel van het tweede middel is gegrond.*

### **3<sup>e</sup> onderdeel**

...

#### **Repliek**

*20. Ook hier gaat de tussenkomende partij té kort door de bocht. Men kan niet ernstig ontkennen dat ter hoogte van de zgn. kwalitatieve buitenruimtes bomen getekend zijn.*

*Evenmin kan men ernstig ontkennen dat er zich onder deze zgn. bomen een kelder bevindt.*

*Door bomen te tekenen op plaatsen waar onmogelijk bomen kunnen groeien, wordt de vergunningverlenende overheid misleid. Dit is ook het geval, want de deputatie verwijst in haar besluit expliciet naar deze zones en beschrijft ze als 'kwalitatieve buitenruimtes'.*

*21. Ook het derde onderdeel van het tweede middel is gegrond.*

### **4<sup>e</sup> onderdeel**

...

#### **Repliek**

*23. In het beroepschrift staat naast randnummer 18: Ook naar brandveiligheid toe stellen de beroepers zich grote vragen. Zoals gezegd zijn de betrokken magazijnen slechts bereikbaar via een smal pad of via de kantoren zelf. Concreet bewijst de aanvrager niet dat kan voldaan worden aan alle voorwaarden die worden opgelegd door de brandweer.*

*In graad van beroep werden de plannen aangepast, o.a. teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen van Fluvia.*

*De verzoeker stelt evenwel vast dat de deputatie geen enkele aandacht heeft geschonken aan de beroepsgrief inzake brandveiligheid. In de bestreden beslissing wordt met geen woord gerept over de brandveiligheid.*

*Rekening houdende met de aangehaalde beroepsgrief in dat verband diende de deputatie dit punt te onderzoeken. Ook op dit punt is de bestreden beslissing manifest onzorgvuldig.*

*De verzoeker heeft vanzelfsprekend belang bij de naleving van alle brandweernormen en de nodige controle daarop, nu zijn eigendom paalt aan het betrokken gebouw.*

*In tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij beweert, is het niet aan de verzoeker om de strijdigheden met de brandweernormen aan te tonen. Het volstaat vast te stellen dat de deputatie dit niet heeft onderzocht.*

**24.** *Ook het vierde onderdeel van het tweede middel is gegrond.*

*...*

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting volhardt de tussenkomenende partij in haar argumentering.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening - en dan meer bepaald rekening houdend met haar woning, die de onmiddellijke omgeving is - onvoldoende onderzocht heeft, en eveneens onvoldoende gemotiveerd heeft.

De verzoekende partij stelt (in een eerste onderdeel) dat de verwerende partij onvoldoende gemotiveerd afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het afwijkend gabarit van de vervangende nieuwbouw, (in een tweede onderdeel) dat de verwerende partij onvoldoende aandacht besteedt aan de reliëfverschillen op perceelsniveau, (in een derde onderdeel) dat er geen kwalitatieve buitenruimte mogelijk is, nu de aanplanting van de bomen boven de betonnen kelderruimte geen steek houdt, en (in een vierde onderdeel) dat de problematiek van de brandveiligheid zelfs na de aanpassing van de plannen niet opgelost is.

2.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO bepaalde, op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing:

*“§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenend bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”*

Het is de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, concreet te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenend bestuursorgaan de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

3.

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 die afdoende moeten zijn.

‘Afdoende’ betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, met andere woorden dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden en een belanghebbende in staat te stellen met kennis van zaken te oordelen of het zin heeft de beslissing aan te vechten.

4.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel van haar tweede middel, met verwijzing naar het uitgebreid negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de verwerende partij onvoldoende rekening houdt met het afwijkend gabarit, zowel vergeleken met haar eigen woning, als met de aan de andere zijde gelegen woning.

4.1

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan anders beslist dan de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of wanneer tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn over een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom het anders beslist.

Dit is des te meer zo wanneer, zoals *in casu*, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is met betrekking tot motieven en/of vaststellingen: de verwerende partij moet weliswaar niet antwoorden op alle tijdens de administratieve beroepsprocedure aangebrachte argumenten en bezwaren, maar wanneer zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag vermelden en motiveren waarom zij een andere mening heeft.

Zonder eigen onderzoek en feitenvinding van haar (andersluidende) beslissing schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst, ‘ten overvloede’ en zonder te beschikken over de vereiste plannen (die, zo blijkt uit de bespreking van het eerste middel, pas tijdens de hoorzitting bijgebracht werden), op het afwijkend gabarit ten opzichte van de woning van de verzoekende partij.

Zelfs met een wijziging van de terrassen (van inpandig naar uitpandig), en niettegenstaande een terrasscherp op de eerste verdieping van de woning van de verzoekende partij, leidt de bestreden beslissing, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zelfs zonder te beschikken over een profielplan), tot de bouw van een “immense” muur op de gezamenlijke perceelsgrens van de tussenkomende partij en de verzoekende partij, die dit ook in haar verzoekschrift aantoont.

Over een diepte van ongeveer 2,8 meter na de achtergevel van het hoofdvolume van de woning van de verzoekende partij (met een kroonlijsthoogte van 7,6 meter) wordt een blinde muur gebouwd met een kroonlijsthoogte van 12 meter.

Daartegenover stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing alleen dat er uitpandige terrassen zijn met een opaal glazen ondoorzichtbaar scherm van telkens 1,80 meter hoogte, waardoor er voldoende lichtinval is voor de woning van de verzoekende partij, dat het huidige uitzicht van op het terras van de verzoekende partij nu ook niet zo fraai is, en dat er een kwalitatieve buitenruimte zal worden gecreëerd, terwijl ze verwijst naar het standpunt van de tussenkomende partij, dat ze volmondig bijtreedt en zich eigen maakt.

Dat de terrassen uitpandig worden en het huidige uitzicht ook al niet fraai is, heeft niet te maken met de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermelde “immense” muur, die ook duidelijk zichtbaar is op de later nog ingediende profielplannen.

Het citeren van de stelling van de tussenkomende partij is evenmin voldoende, omdat dit alleen betrekking heeft op de terrassen en het gegeven dat in de verstedelijkte context niet per se moet vastgehouden worden aan de lagere en minder diepe bebouwing.

#### 4.3

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

De verwerende partij wijkt onvoldoende gemotiveerd af van het uitgebreid negatief advies hierover van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat het uitzicht van de verzoekende partij ook nu niet fraai is, kan overigens geen vrijgeleide zijn om zo maar iets te vergunnen: de verwerende partij moet steeds de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en daarbij *in casu* sowieso de gebouwen op het linker én rechter aanpalend perceel betrekken (en dus ook verwijzen naar het pand Noorderlaan 100).

#### 5.

In het tweede onderdeel van haar tweede middel wijst de verzoekende partij op de reliëfverschillen, die pas zichtbaar werden bij het indienen van de aangepaste plannen, en waaraan de verwerende partij geen aandacht besteed heeft.

Een reliëfverschil is eveneens een deel van een onderzoek naar de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Zowel uit het oorspronkelijk, als uit het aangepast plan, blijkt dat er ter hoogte van de perceelsgrens met de verzoekende partij een muur wordt opgetrokken van 1,80 meter hoogte, die echter, ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij 2,50 meter hoog is, maar de

verwerende partij besteedt hier in de bestreden beslissing geen enkele aandacht aan, hetgeen getuigt van onzorgvuldigheid.

6.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kürt VANDENBROEKE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2016, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een kantoorruimte met magazijn en 6 appartementen, na het slopen van alle perceelbebouwing, op de percelen gelegen te Waregem, Noorderlaan 94-96 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0312F6, 0312G6 en 0312/H5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS