

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0227  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0683-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Stijn VANDERLOCHT</b> 2. mevrouw <b>Sophie DELAHAUT</b>  beide met woonplaatskeuze te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 84
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>STEEN VASTGOED</b>  vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Kalkhoevestraat 30 bus 31

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 13 juli 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 86, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 254Y en 255L.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

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

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 juli 2019.

De heer Stijn VANDERLOCHT voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Sofie BOEYKENS voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij dient op 19 oktober 2012 een aanvraag in tot vergunning voor het slopen van een bestaande meergezinswoning en het bouwen van een nieuwbouw met 8 woonegelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen op percelen in de Dorpsstraat 86 te 2950 Kapellen, tot op 3m van de perceelsgrens met de Dorpsstraat 84, waar de verzoekende partijen wonen.

De verwerende partij verleent de gevraagde vergunning in graad van administratief beroep op 23 mei 2013. Op vordering van de tweede verzoekende partij schorst de Raad de tenuitvoerlegging van deze beslissing met een arrest van 27 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0988 en vernietigt ze vervolgens met een arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0112 bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting.

2.

De tussenkomenende partij dient op 17 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een (gewijzigde) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwbouw met 8 woonegelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen”* op de percelen in de Dorpsstraat 86 te 2950 Kapellen. De nieuwbouw wordt voorzien tot op 4,01m van de grens van het perceel van de verzoekende partijen.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 mei 2015 tot en met 14 juni 2015, dienen de verzoekende partijen en nog een andere derde het enige bezwaarschrift in.

De brandweer van Kapellen adviseert op 21 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 10 juni 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

*9. aangepast voorstel*

*Op 14 december 2014 wordt een aangepast voorstel voorgelegd aan het bouwcollege. De wijzigingen ten opzichte van de vergunning van 2013 betreffen:*

*het verschuiven van het voorste volume met 1,00 meter naar links, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,00 meter bedraagt in plaats van 3,00 meter.*

*Het middelste volume wordt 0,40 meter verbreed, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,86 meter bedraagt in plaats van 5,26 meter.*

*Er worden maatregelen genomen betreffende de inkijk naar het aanpalende perceel, zoals:*  
*- alle leefruimten zijn naar de voorzijde en achterzijde van het gebouw gericht. Enkel de overige ruimten: bergingen, badkamers en slaapkamers zijn gelegen aan de zijgevel. Deze worden voorzien met een minimale oppervlakten van ramen om de inkijk tot een minimum te beperken.*

*- De dakterrassen zijn op minimaal 5 meter van de perceelsgrens gelegen. Het gebouw zelf staat op 4 meter van de perceelsgrens dakterrassen worden uitgewerkt tot op 1 meter van de dakrand aan de zijde van Dorpsstraat 84, deze meter wordt aangelegd als groendak.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 19 januari 2015 kennis genomen maar geen beslissing genomen.*

*(...)*

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op de omgeving, die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, appartementen en handelspanen en de ligging van het perceel in de dorpskern, kunnen appartementen hier toegestaan worden.*

*Er kan akkoord gegaan worden met de voorgevelbouwlijn die aansluit op deze van het aanpalende gebouw nr. 88, daar dit samen met nr. 86 één bouwblok vormt. Op deze manier wordt de scheidingsmuur terug afgewerkt. Het advies van de wegbeheerder betreffende deze inplanting is eveneens gunstig.*

*Een deel van het gebouw sluit aan op de bouwhoogte van het links aanpalende gebouw, bestaande uit 4 bouwlagen met een hoogte van 13,65 meter. Volgens de aanvullende voorwaarden van het gewestplan kunnen er normaal maximum 3 bouwlagen worden toegestaan. Voor meer bouwlagen moet een RUP worden opgemaakt. Gelet op het akkoord op het drie-partijenoverleg met Ruimte Vlaanderen wordt dit uitzonderlijk toegestaan. Verder wordt de bouwhoogte afgebouwd, zodat er een overgang ontstaat naar de aanpalende gebouwen, die bestaan uit 2 bouwlagen met een schuin dak, behoudens het links aanpalend gebouw.*

*Volgens de dienst ruimtelijke ordening is de combinatie van de grote bouwdiepte, de grote bebouwde oppervlakte en het groot volume van het project ongebruikelijk hoog op dit perceel. De aanvraag is niet volledig in verhouding met aanwezige bebouwing in het bestaande bouwblok, vanaf de J. Breugelmansstraat tot de Koerspleindreef, noch met de bestaande toestand of de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen van Kapellen.*

*De algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen laten een bouwdiepte van maximum 17,00 meter toe. De bestaande bebouwing op het perceel van de aanvraag en het gebouw links, nr. 88, zijn +/- 16,50 meter diep. In de aanvraag bedraagt de totale bouwdiepte van het gebouw echter 33,50 meter, dat het dubbele is van het gangbare.*

*De grotere bouwdiepte zorgt er eveneens voor dat er meer inkijk ontstaat naar de rechts aanpalenden. Daarnaast worden ook grote dakterrassen op de verdiepingen voorzien.*

*Om de inkijk tegen te gaan werd het project aangepast ten opzichte van de vorige aanvraag van 2012. Het voorste volume wordt 1,00 meter naar links verschoven, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,00 meter bedraagt in plaats van 3,00 meter.*

*Het middelste volume wordt 0,40 meter verbreed, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,86 meter bedraagt in plaats van 5,26 meter. De dakterrassen worden ingeplant op minstens 1,40 meter van de zijgevels in plaats van tot op de zijgevels. De inpandige leefruimten zijn zoveel mogelijk naar de voorzijde en achterzijde van het gebouw gericht. De bergingen, badkamers en slaapkamers zijn gelegen aan de zijgevel. Deze worden voorzien met een minimale oppervlakte van ramen om de inkijk tot een minimum te beperken. Om de inkijk nog te beperken naar het rechts aanpalende perceel is het aangewezen om nog extra maatregelen op te leggen zoals het verkleinen van het raam van de voorste leefruimte in de rechter zijgevel op nivo 2 en het voorzien van groenschermen van minimum 1,80 meter hoog op de twee voorste terrassen aan de rechter zijde.*

*Het bestaande gebouw heeft een volume van 1.567 m<sup>3</sup> en een bebouwde oppervlakte van 143 m<sup>2</sup>. Indien er een halfopen bebouwing wordt opgericht zal dit gebouw een volume hebben van 1.950 m<sup>3</sup>, een bebouwde oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> en een vloeroppervlakte van 620m<sup>2</sup>.*

*Het gebouw van de aanvraag heeft echter een volume van 3.758,23 m<sup>3</sup>, een bebouwde oppervlakte van 341,69 m<sup>2</sup> en een vloeroppervlakte van +/- 1.980,91 m<sup>2</sup>. Dit is veel meer dan wat normaal toegestaan wordt. Bijkomend wordt er nog een ondergrondse garage voorzien van 600 m<sup>2</sup> groot, waarvan een groot deel niet onder het gebouw wordt voorzien, maar in de tuinzone. Een ondergrondse garage is zeker positief en er wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Maar de garage heeft een lengte van 50,00 meter en steekt nog 16,00 meter achter het hoofdgebouw uit.*

*Het college van burgemeester en schepenen en de deputatie hebben bij de vorige vergunningsaanvraag reeds geoordeeld dat de aanvraag aanvaardbaar is: "Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat het project aanvaardbaar is gelet op de bestaande bebouwing en de ontwikkelingen aan de Dorpsstraat. Wegens het open karakter van het park is een lintbebouwing aan de overzijde niet gewenst. Het project werd aangepast met een ondergrondse garage om de waardevolle bomen achteraan te behouden. Er kan akkoord gegaan worden met het volume daar het aantal woongelegenheden beperkt is. In deze straat kan meer volume toegestaan worden. Het project heeft een grote meerwaarde voor de opwaardering van het centrum.*

*Er is voldoende rekening gehouden met de privacy van de aanpalenden door de ramen aan de zijkant kleiner te maken en de afstand tot de perceelsgrenzen te verhogen bij de hogere gebouwen.*

*Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening."*

*Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de beleidsvisie op basis van volgende argumenten.*

*Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de kenmerken van het terrein en van de onmiddellijke omgeving.*

*In voorliggend dossier is vooral het volgende van belang:*

*"De grootte van het aangevraagde gebouw ten opzichte van het perceel of de inplanting van de gebouwen op het perceel kunnen een rol spelen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening."*

*Het bouwperceel in casu is ongebruikelijk groot, zowel in absolute cijfers (ca. 1.700 m<sup>2</sup>) als in relatieve cijfers (het 'blok' nrs. 98 - 112 bevat percelen van gemiddeld 200 m<sup>2</sup>; het meergezinscomplex nrs. 57 - 59 is gerealiseerd op ca. 1.000 m<sup>2</sup>; het meergezinscomplex met 11 woonegelegenheden nr. 74 is gerealiseerd op ca. 1.500 m<sup>2</sup>; het handels- en wooncomplex nr. 76 is gerealiseerd op ca. 430 m<sup>2</sup>).*

*De footprint van het gebouw en de vloeroppervlakte zal dus steeds gerelateerd dienen te worden aan deze opmerkelijk grote oppervlakte die ruime tuinzones mogelijk maakt.*

*Nopens de toetsing aan de bouwpercelen onmiddellijk links en rechts kan niet anders dan worden vastgesteld dat de voorbouwlijnen substantieel uit elkaar zijn gelegen, waarbij de achterbouwlijn van nr. 84 (rechts) nog niet eens tot de voorbouwlijn van nr. 88 (links) komt. De optie van een verbindend project waarbij gradueel een link wordt gelegd tussen nr. 88 en nr. 84 via drie geschakelde volumes die trapsgewijs worden afgebouwd qua bouwhoogte en qua afstand tot de straat is aldus noch min noch meer een natuurlijke keuze die genoodzaakt wordt door de eisen van de specifieke configuratie van het terrein in relatie tot de aanpalende percelen.*

*De drie volumes presenteren zich zowel qua bouwhoogte als qua bouwdiepte als aparte entiteiten, waardoor op geen enkel ogenblik de visuele indruk wordt gewekt dat het gaat om één lang uitgerekt monolithisch blok.*

*Volgende zaken zijn belangrijke elementen om te oordelen dat het project verenigbaar is, met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening:*

- de ongebruikelijke perceelsgrootte binnen de Dorpsstraat, waardoor footprint en - vloeroppervlakte steeds tot het totale terrein moeten worden gerelateerd*
- de door de configuratie van het perceel in relatie tot zijn buurpercelen genoodzaakte specifieke vormgeving, die werkt met drie geschakelde ruimtelijke entiteiten, die zowel qua hoogte als qua afstand tot de straat een afbouw/verbinding realiseren; dat betekent dat het gebouw niet mag worden gekwalificeerd als één blok met maximalistische bouwdieptes en - hoogtes; er moet rekening worden gehouden met de specifieke architectonische indeling. Ex absurdo moet worden onderstreept dat de drie entiteiten naast elkaar zouden kunnen worden gerealiseerd, waarbij het middelste volume en het rechtervolume afgestemd worden op de voorbouwlijn en de achterste bouwlijn van het linkervolume. In dat geval wordt én de bouwvrije tuinstrook van 3 m naar de rechterbuur toe in acht genomen én de gebruikelijke bouwdiepte van 17 m gerespecteerd. Deze ex absurdo benadert absoluut de gewenste ruimtelijke kwaliteit niet (verbinding via afbouw) maar illustreert wel dat de opmerkingen inzake terreinbezetting onterecht zijn.*

#### *Bouwdiepte*

*Geen van de afzonderlijke ruimtelijke entiteiten hebben een bouwdiepte die substantieel afwijkt van de gebruikelijke richtnorm van 17 m: het linker volume heeft een bouwdiepte van 16 m; het middelste volume heeft een bouwdiepte van 15,5 m; het rechter volume heeft een bouwdiepte van 17,5 m. Een en ander betreft een gemiddelde bouwdiepte van 16,33 m.*

#### Terreinbezetting en V/T-index

*De terreinbezetting is gelijk aan 20% en de V/T-index gelijk is aan 0,53.*

*Er kan verwezen worden naar de administratieve praktijk: IGEAN hanteert in recentere ontwerp-RUP's voor woonontwikkelingen in buitengebiedgemeenten een maximale terreinbezetting van 20 tot 40% en een maximale V/T-index van 0,6 tot 1,2.*

*De voorgestelde bezetting en index blijven binnen deze parameters en zijn aldus niet ongebruikelijk in de omgeving.*

#### Ondergrondse garage

*De ondergrondse garage (1 5 parkeerplaatsen, overeenkomstig de gebruikelijke parkeerratio's) interioriseert de parkeerdruk ingevolge het project volledig op het terrein.*

*Het feit dat normaliter uitsteken van 4 à 5 m worden toegelaten omdat daarboven toch terrassen worden voorzien, is geen pertinent weigeringscriterium, gezien de specificiteit van het project, waarbij de bovengrond slechts minimaal wordt benut voor de aanleg van terrassen maar voor het overige volledig wordt ingegroend. De ruimtelijke impact van een en ander is aldus nihil.*

*Rekening houdende met feitelijke omstandigheden - in dit geval de ingroening van de bovengrond - die verband houden met een goede ruimtelijke ordening en die de situatie van het ene bouwwerk of het ene perceel doen verschillen van het andere, kan afgeweken worden van gebruikelijke beleidsregels.*

#### **Overige elementen**

##### Privacy

*De rechterbuur kan geen in een verstedelijkte (centrumgebied) context ongebruikelijke privacyhinder kan laten gelden.*

*Ten eerste blijkt duidelijk dat de woning van de rechterbuur aan de kant van het nieuwbouwproject gekenmerkt wordt door een blinde gevel zonder raamopeningen.*

*Enkel aan het bijgebouw links van de woning van de rechterbuur zijn een aantal kleine ramen aangebracht, voornamelijk in mat glas, verder afgeschermd door een smeedijzeren hekwerk.*

*Ten tweede is de nieuwbouw zo geconcipieerd dat er sprake is van een graduele afbouw naar de straatzijde toe, zodanig dat de privacy van de rechterbuur - waarvan de woning ingeplant is aan de straatkant - maximaal wordt gevrijwaard.*

*Er is thans voorzien in een bouwvrije zijtuinstrook van 4 m. Op het dakterras op het eerste volume wordt een groenstrook van 1 m voorzien ten opzichte van de rechterbuur. Het terras wordt aldus op 5 m van de perceelsgrens gebracht.*

*Ten derde blijkt uit simulaties van de architect van het project dat de zichtlijnen vanuit de nieuwbouw ten aanzien van de woning c.q. het perceel van de rechterbuur geenszins van aard kunnen zijn om privacy verstorend te werken.*

*Uit deze simulatie blijkt met name dat enkel een zeer beperkt zicht op de blinde gevel van de rechterbuur woning tot de mogelijkheden behoort. De zichten op de grond worden duidelijk afgeblokt door de haag van 4 m hoog.*

*Ten vierde zal in herinnering worden gebracht dat het eerste volume aan de straatzijde een zeer lage hoogte heeft (7,4 m); gevolgd door een volume van 10,55 m hoog; om ten slotte aan te sluiten bij de bestaande links gelegen woning (13,55 m), zulks in het centrum van Kapellen.*

*De percelen worden tevens gescheiden door een nieuwe haag van 4 m hoog.*

*Ten vijfde geldt dat de woning van de rechterbuur een specifieke inplanting heeft, waardoor de zichtlijnen vanuit de woning haaks op de Dorpsstraat lopen, weg van de bebouwing aan de Dorpsstraat 86, zodanig dat quasi geen visuele relaties bestaan tussen de Dorpsstraat 86 en de woning van de rechterbuur.*

*Daarenboven is de nieuwbouw gelegen ten noorden van het perceel nr. 84, terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake kan zijn van het creëren van schaduw door de nieuwbouw ten aanzien van de zuidelijk gelegen woning nr. 84.*

*Tussen de nieuwe bebouwing en de woning van de rechterbuur worden in een verstedelijkte context ongebruikelijk brede vrije zones voorzien: het bouwblok aan straatzijde hanteert een bouwvrije zone van 4 m; het volgende bouwblok hanteert een zijstrook van 4,86 m en het diepst teruggetrokken bouwblok werkt met een bouwvrije zijstrook van 10 m.*

*Daarenboven blijkt uit het fotomateriaal, duidelijk dat de tuin van de rechterbuur dicht begroeid is. Aldus kan passend verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dewelke overweegt: "dat het deel van de tuin van de verzoekende partij waar ze naar verwijst, dicht begroeid is, (waardoor) de beweerde schending van privacy en het uitzicht minder aannemelijk (lijkt)."*

#### Aantal bouwlagen

*Zowel Ruimte Vlaanderen als de deputatie hebben in dit dossier aangegeven dat er geen onverenigbaarheid is met de gewestplanbestemming.*

*Tevens is het zo dat het project gelegen is in een straat met rijbebouwing.*

*Het project is gelegen binnen een ruimtelijke entiteit die gekenmerkt wordt door volgende bouwlagen (in de specifieke definitie volgens de gewestplanning, waarbij elke bovengrondse laag met een bruikbare hoogte van ten minste 2 m een bouwlaag betreft):*

*- Nr. 88: 4 bouwlagen*

*- Nr. 84: 3 bouwlagen (de dakverdieping betreft een slaapkamerverdiep).*

*Er wordt voldaan aan het rekenkundig gemiddelde (3,5, af te ronden naar 4). Het project wordt zelfs maar gekenmerkt door gemiddeld drie bouwlagen, waarbij rekening wordt gehouden met de bouwlagen van de onmiddellijke omgeving (afbouwregeling).*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 13 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

**De draagkracht van het perceel en de omgeving worden ruimschoots overschreden.**

*De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en tracht door middel van een getrapte aaneenschakeling van volumes (3 volumes met respectievelijk 4, 3 en 2 bouwlagen) toenadering te zoeken tot de kroonlijsthoogte van nr. 84. Deze poging tot verzoening leidt echter tot een onverantwoorde bouwdiepte van 35,5m (inclusief uitstekende terrassen).*

*Bij nazicht in de omgeving betreffende de maximale bouwdiepten voor percelen met de bestemming wonen, blijkt de meergezinswoning aan de Dorpsstraat nr. 57 met 19m bouwdiepte te gelden als referentie. Het is duidelijk dat de gevraagde bouwdiepte van 35,5m op geen wijze aansluit op de bebouwing in de omgeving.*

*Ondergronds worden voor de 8 appartementen 12 parkeerplaatsen, fietsenbergingen en berguimten voorzien. Het gevraagde programma maakt een ondergrondse bouwdiepte van 49,45m noodzakelijk op een bouwperceel van 86,9m diep. Dit betekent dat het grootste aandeel van de perceelsdiepte bestaat uit verharding, waarvan 15,95m zich bevindt in de achtertuinstrook. Het gevraagde programma overschrijdt de draagkracht van het perceel.*

**De aanvraag is visueel-vormelijk niet inpasbaar.**

*Het laagste volume met 2 bouwlagen sluit niet aan op de gebruikelijke voorbouwlijn, zijnde de rooilijn, noch aan de voorbouwlijn van de gezinswoning op nr. 84. Na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel blijkt dit echter de kans om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand in plaats van aan te sluiten op de enkele uitzondering in het straatbeeld.*

*De naar achter verspringende volumes zijn afwijkend in het straatbeeld en zorgen voor een massief voorkomen. De volumes zijn eveneens duidelijk zichtbaar verbonden waardoor deze niet afzonderlijk aan de gebruikelijke bouwdiepte van 17m onderworpen kunnen worden zoals het CBS argumenteert.*

*(...)*

**De gevraagde bouwdiepte leidt tot een onnodige verhoging van zicht- en privacy hinder.**

*Door de grote diepte van het gebouw ontstaat er eveneens een aanzienlijk zijgevelvlak en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel, evenals dakterrassen die zich grotendeels langs de zijkant bevinden. Dit zorgt voor een onnodige verhoging van inkijk ten opzichte van de aanpalende over de volledige bouwdiepte.*

*...”*

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 oktober 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

**De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**



*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

***De directe omgeving is heterogeen te noemen.***

*De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten en halfopen gezinswoningen, meergezinswoningen en handelspanden met maximaal 2 bouwlagen onder een zadeldak of maximaal 4 bouwlagen onder een plat dak. Aan de overzijde bevindt zich het gemeentepark van Kapellen.*

*Ter hoogte van het aanvraagperceel is de perceelsconfiguratie zeer specifiek. Het links aanpalende gebouw (nr. 88) betreft een meergezinswoning met 4 bouwlagen en heeft een voorbouwlijn op ca. 20m uit de rooilijn. Hierdoor ontstaat een opening in de straatwand. De vrijstaande eengezinswoning (nr. 84) rechts heeft 2 bouwlagen onder een afgeknot hellend dak, met de voorbouwlijn op ca. 1,60m uit de rooilijn.*

***De aanvraag is functioneel inpasbaar.***

*Het aanvraagperceel bevindt zich in de dorpskern van Kapellen. In de omgeving komen meerdere appartementsgebouwen voor, de aanvraag is functioneel inpasbaar.*

***De mobiliteitsimpact is beperkt.***

*Het aanvraagperceel is gelegen aan een gewestweg zodat voldoende ontsluitingsmogelijkheden gegarandeerd zijn. Op eigen perceel worden 12 ondergrondse parkeerplaatsen en fietsenbergingen voorzien voor 8 appartementen, zodat de parkeerdruk niet afgewenteld wordt naar het openbaar domein.*

*Ondanks het aanzienlijke ondergrondse volume zijn sommige parkeerplaatsen moeilijk bereikbaar. De naastliggende manoeuvreerruimte is ter hoogte van parkeerplaats 10 beperkt tot slechts 3,60m. Parkeerplaatsen 1 en 11 bevinden zich in de hoeken en zijn eveneens moeilijk bereikbaar wanneer de naastliggende parkeerplaatsen in gebruik zijn. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is desondanks wel voldoende.*

***De bouwdiepte is een gevolg van de specifieke perceelssituatie en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden.***

*De deputatie is van oordeel dat de gevraagde bouwdiepte een gevolg is van de specifieke perceelssituatie en dat deze een oplossing op maat vraagt. De voorbouwlijnen van Dorpstraat 88 en Dorpstraat 84 liggen ca. 19m uit elkaar waardoor bij aansluiten op één van beide steeds een onevenwicht blijft bestaan. Zowel de voorbouwlijn als de achterbouwlijn van nr. 84 vallen eveneens voor de voorbouwlijn van nr. 88. De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en tracht*

door middel van een getrapte aaneenschakeling van volumes (3 volumes met respectievelijk 4, 3 en 2 bouwlagen) toenadering te zoeken tot de kroonlijsthoogte van nr. 84. Door deze bouwwijze wordt een architecturaal geheel gevormd waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande bouwtypologie. De gevraagde bouwdiepte is bij deze verantwoordbaar en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden.

De voortuin wordt verder volledig als gemeenschappelijke tuin uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een omgeving die doorloopt in het gemeentepark en ontstaat er een groene onderbreking in de Dorpsstraat. De aanvraag sluit bijgevolg aan op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en is visueel inpasbaar in de bestaande omgeving.

**KB gewestplan Antwerpen (03/10/1979) en bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van gebouwen (BVR 07/07/00).**

Zoals reeds aangehaald is de omgeving ter hoogte van het gemeentepark van Kapellen, atypisch voor een centrumomgeving. De links aanpalende meergezinswoning is achterin gelegen, halfopen en bestaat uit 4 bouwlagen. Het aanvraagperceel laat een halfopen of open meergezinswoning toe gezien de rechts aanpalende gezinswoning eveneens vrijstaand is. Aan de overzijde van de straat en links van het gemeentepark bevindt zich op de Dorpsstraat 57 nog een meergezinswoning met 4 bouwlagen. De plaatselijke aanleg en de bestaande bebouwing zijn zeer bepalend en doen besluiten dat het gevraagde aantal bouwlagen an sich toegestaan kan worden in deze omgeving.

Het huidige stedenbouwkundig beleid stimuleert eveneens het verdichten van de dorpskernen, wat echter beperkt wordt door de betreffende aanvullende gewestplanvoorschriften welke voor het projectgebied een beperking tot maximaal 3 bouwlagen opleggen.

Er dient echter wel vermeld dat deze bijzondere voorschriften op zich een versoepeling bevatten voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan 3. In dat geval is het maximum aantal bouwlagen gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen van de omringende gebouwen aan dezelfde kant van de straat, in voorkomend geval afgerond naar boven indien de breuk meer dan de helft bedraagt. De Dorpsstraat is een straat met een overtuigend aandeel rijbebouwing waardoor de aanvraag in aanmerking komt voor eerder vernoemde afwijking. Het perceel links bestaat uit 4 bouwlagen en het perceel rechts uit 3 bouwlagen. Het rekenkundig gemiddelde bedraagt hierbij 3,5 bouwlagen.

Wanneer de omliggende omgeving en het gewenste beleid mede in overweging worden genomen dient besloten dat een afwijking op de bijzondere voorschriften van het gewestplan Antwerpen-betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR/07/00), in dit specifiek geval gerechtvaardigd is.

**De hinder naar de omgeving is aanvaardbaar, mits het raam van de voorste leefruimte in de rechter zijgevel op niv. +2 verkleind wordt tot 1m breed en de 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde worden voorzien met groenschermen van min. 1,80m hoog.**

De deputatie is van oordeel dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om de hinder voor de omgeving te beperken. Zo wordt er aan de rechter perceelsgrens een afstand van 4m bewaart en wordt op eigen perceel een groenblijvende haag van 4m hoog geplaatst.

*Het gevraagde appartementsgebouw is gelegen ten noorden van het perceel van de beroeper (nr. 84), terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van het creëren van schaduw ten aanzien van de zuidelijk gelegen woning.*

*Bijkomend dient vermeldt dat het perceel van de beroeper zelf een dichte begroeiing kenmerkt zodat samen met de nieuw op te richten haag en de afstand tot de perceelsgrens de visuele hinder beperkt zal zijn.*

*Uit bijgebrachte foto's blijkt duidelijk dat de woning van de beroeper, aan de zijde van de gevraagde meergezinswoning gekenmerkt wordt door een blinde zijgevel zonder raamopeningen. Enkel aan het bijgebouw zijn een aantal kleine ramen aangebracht welke voorzien zijn van een smeedijzeren hekwerk. De reële inkijk in de naburige woning zal dus zeer beperkt tot onbestaande zijn.*

*Zoals hierboven in hoofding vermeld neemt de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen nog bijkomende voorwaarden op om de inkijk op het naburige perceel verder te beperken. Zo worden alle raambreedten aan de rechterzijde beperkt tot een maximale breedte van 1m (voorste raam leefruimte niv. +2 bedraagt momenteel 2m). De 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde dienen voorzien te worden met een groenschermen van min. 1,80m hoog. Deze voorwaarden worden overgenomen. Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat de aanvraag voldoende voorzieningen treft om de hinder naar de omgeving te beperken.*

*...*

De Raad vernietigt deze beslissing met een arrest van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0297.

3.

De administratieve procedure wordt hernomen.

De tussenkomen partij bezorgt op 24 januari 2018 zowel aangepaste plannen als een nota met onder meer een vraag naar toepassing van het 'ruimtelijk rendement' volgens het (met een decreet van 8 december 2017) vernieuwd artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 maart 2018 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“...*

**LEGALITEIT: NIET OK**

*(...)*

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming + de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften (identiek aan verslag PSA van 8 oktober 2015).***

*(...)*

***De in beroep aangepaste plannen, bijgebracht na het vernietigingsarrest van de Raad, betreffen essentiële wijzigingen (nieuwe beoordeling PSA).***

*Op 24 januari 2018 werd namens de aanvrager een aanvullende nota met planwijzigingen en een simulatie bijgebracht.*

*De planwijzigingen hebben betrekking op diverse wijzigingen aan de rechterzijgevel:*

- het verkleinen van de terrasopeningen van een breedte van 4,82m tot een breedte van 1 m (verdiepingen +1 en +2);
- het verwijderen van het raam ter hoogte van de nachthal (verdieping +3);
- het aanpassen van het houten regelwerk over de raam van slaapkamer 2 op verdieping +2;
- het aanbrengen van raamfolie tot op een hoogte van 1,8m (3 ramen, 2 op verdieping +2 en 1 raam op verdieping +3);
- het voorzien van groenhagen tot op 1,9m hoog op de terrassen van appartementen 2.1 en 3.1;
- het voorzien van een haag met een lengte van ca. 43m en een hoogte van 4,5m.

De nota van de aanvrager vermeldt samengevat volgende motivering:

- Het werken met een balkvormig volume, haaks op de Dorpsstraat en het voorzien van een ondergrondse garage, zorgt via de relatief beperkte footprint en de mogelijkheid tot behoud en aanplant van groen.
- Ten tweede is vlakbij het projectgebied links aan de Dorpsstraat 96 geïnventariseerd bouwkundig erfgoed gelegen dat eveneens bestaat uit een balkvormig volume met een belangrijke(re) bouwdiepte.
- De voorbouwlijnen van linker- en rechterbuur zijn substantieel uit elkaar gelegen. De trapsgewijze afbouw via 3 geschakelde volumes is een natuurlijke keuze genoodzaakt door de specifieke perceelsconfiguratie.
- De codextrein geeft aan dat het vergunningverlenende bestuursorgaan het aspect 'kwalitatief ruimtelijk rendement' in rekening kan brengen bij de beoordeling. Deze beginselen kunnen in huidig dossier als volgt worden toegepast:
  - Er bevinden zich in het bouwblok waarin het projectgebied zich situeert alsook in het bouwblok links en rechts traditionelere bebouwingsvormen waarbij aan de straatplint diep ingesneden verhardingen met parkings en garages gelegen zijn. Het is aangewezen om deze realisaties niet als richtinggevende referenties te nemen
  - Een langwerpige vorm van gestapeld wonen waarbij zowel vooraan als achteraan ruimte voor groen gelaten wordt en waarbij aan de rechterzijde in een groene corridor voorzien wordt, is wél in staat om deze waardevolle elementen op duurzame wijze te verwerken in het project, waarbij het opengewerkte gemeentepark aan de overzijde als het ware binnengebracht wordt in het project, via de voorziene voortuin. Een loutere afwerking van de straatplint kan deze ruimtelijke kwaliteit niet bewerkstelligen. Deze gestapelde bebouwingsvorm laat tevens toe om de voor een inbreidingsproject in een onmiddellijke centrumcontext vereiste dichtheid te halen.
- De bijkomende beperkte planaanpassingen kaderen binnen de condities, vervat in art. 4.3.1 51, tweede lid, VCRO, om planaanpassingen bij wijze van voorwaarde op te leggen.

De planwijzigingen voldoen niet aan de bepalingen van art. 4.3.1 VCRO, gezien deze minstens cumulatief niet als beperkt aanzien kunnen worden en niet aan een openbaar onderzoek werden onderworpen.

(...)

De gevraagde wijzigingen aan de gevelvolumes zelf (verdwijnen van een raam en aanpassen muuropeningen aan terrassen) houden reeds een substantiële wijziging van het oorspronkelijke gevelbeeld in.

Minimaal kan het totale aandeel aan wijzigingen (wijzigingen aan gevels + aanpassen houten regelwerk + hagen op terrassen tot 1,9m hoog + 4,5m hoge haag op scheiding), cumulatief gezien niet als beperkt beschouwd worden. Gezien niet voldaan wordt aan de

*bepalingen van bovenstaand artikel worden de gevraagde wijzigingen in huidige beroepsprocedure niet in overweging genomen.*

*De planaanpassingen werden overigens, niet op schaal en op klein formaat bijgebracht zodat deze zeer moeilijk beoordeelbaar zijn. Op de aanvullende nota namens de aanvrager wordt verder ingegaan.*

*De planwijzigingen werden evenmin aan een openbaar onderzoek onderworpen. Minimaal is vereist dat dit bij eventuele vergunning in graad van beroep nog wordt gevraagd.*

### **GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: NIET OK**

- *Functioneel inpasbaar: OK*
- *Mobiliteit: OK*
- ***Ruimtegebruik: niet OK***
- ***Schaal: niet OK***
- ***Visueel-vormelijk: niet OK***
- ***Hinder: niet OK***

*Het totale aandeel aan voorgestelde wijzigingen, nog bijgebracht na het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, benadrukt nogmaals het sterk afwijkende karakter en de moeilijkheid om de impact op de omgeving te beperken.*

***De directe omgeving is heterogeen te noemen (identiek aan verslag PSA van 8 oktober 2015).***

*De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten en halfopen gezinswoningen, meergezinswoningen en handelspanen met maximaal 2 bouwlagen onder een zadeldak of maximaal 4 bouwlagen onder een plat dak. Aan de overzijde bevindt zich het gemeentepark van Kapellen.*

*Ter hoogte van het aanvraagperceel is de perceelsconfiguratie zeer specifiek. Het links aanpalende gebouw (nr. 88) betreft een meergezinswoning met 4 bouwlagen en heeft een voorbouwlijn op ca. 20 m uit de rooilijn. Hierdoor ontstaat een opening in de straatwand. De vrijstaande eengezinswoning (nr. 84) rechts heeft 2 bouwlagen onder een afgeknot hellend dak, met de voorbouwlijn op ca. 1,60m uit de rooilijn.*

***De aanvraag is functioneel inpasbaar (identiek aan verslag PSA van 8 oktober 2015).***

*Het aanvraagperceel bevindt zich in de dorpskern van Kapellen. In de omgeving komen meerdere appartementsgebouwen voor, de aanvraag is functioneel inpasbaar.*

***De mobiliteitsimpact is beperkt (identiek aan verslag PSA van 8 oktober 2015).***

*Het aanvraagperceel is gelegen aan een gewestweg zodat voldoende ontsluitingsmogelijkheden gegarandeerd zijn. Op eigen perceel worden 12 ondergrondse parkeerplaatsen en fietsenbergingen voorzien voor 8 appartementen, zodat de parkeerdruk niet afgewenteld wordt naar het openbaar domein.*

*Ondanks het aanzienlijke ondergrondse volume zijn de parkeerplaatsen van twijfelachtige kwaliteit. De parkeerplaatsen zijn namelijk zeer moeilijk bereikbaar zijn. De naastliggende manoeuvreerruimte is ter hoogte van parkeerplaats 10 beperkt tot slechts 3,60m. Parkeerplaatsen 1 en 11 bevinden zich in de hoeken en zijn eveneens bijna onbereikbaar*

wanneer de naastliggende parkeerplaatsen in gebruik zijn. Het aantal in te richten parkeerplaatsen en bergruimten boet in aan de individuele gebruikskwaliteit.

**De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt door de footprint ruimschoots overschreden.**

De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en tracht door middel van een getrapte aaneenschakeling van volumes (3 volumes met respectievelijk 4, 3 en 2 bouwlagen) toenadering te zoeken tot de kroonlijsthoogte van nr. 84. Deze poging tot verzoening leidt echter tot een onverantwoorde bouwdiepte van 35,5m (inclusief uitstekende terrassen).

Bij nazicht in de omgeving betreffende de maximale bouwdiepten voor percelen met de bestemming wonen, blijkt de meergezinswoning aan de Dorpsstraat nr. 57 met 19m bouwdiepte te gelden als referentie. Het is duidelijk dat de gevraagde bouwdiepte van 35,5m op geen wijze aansluit op de bebouwing in de omgeving.

Ondergronds worden voor de 8 appartementen 12 parkeerplaatsen, fietsenbergingen en bergruimten voorzien. Het gevraagde programma maakt een ondergrondse bouwdiepte van 49,45m noodzakelijk op een bouwperceel van 86,9m diep. Dit betekent dat het grootste aandeel van de perceelsdiepte bestaat uit verharding, waarvan 15,95m zich bevindt in de achtertuinstrook. Het gevraagde programma overschrijdt de draagkracht van het perceel.

Gezien het gebouw een totale bovengrondse bouwdiepte van 33,50m heeft en sterk afwijkt van de in de omgeving courant waargenomen bouwdiepte van 19m, is het niet realistisch om te spreken van een relatief beperkte footprint. Ondergronds wordt er zelfs een bouwdiepte van ca. 50m diep gebouwd.

Het bestaan van een op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen pand (huisnummer 96, op ca. 30 m afstand), met een sterk afwijkende bouwdiepte van ca. 48m, kan geen referentie zijn voor het gewenste ruimtegebruik in de omgeving. De aanvrager dient zich te richten tot de regel en niet tot de uitzondering.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 16 mei 2013 werd reeds aangegeven dat er gekozen dient te worden om het straatbeeld te vervolledigen, in plaats van de bestaande opening (voorgevelbouwlijn ca. 22m diep gemeten op de perceelgrens) in de straatwand te bestendigen. Het naburige pand op huisnummer 88 zou in de toekomst vervolgens op dezelfde voorgevelbouwlijn kunnen aansluiten. Gelet op de karakteristieken van het perceel zou een vrijstaande invulling eveneens kunnen bijdragen aan het beoogde parkkarakter en het behoud van de waardevolle bomen op het perceel.

Ook hier wordt het nieuwe begrip 'ruimtelijk rendement' te onpas gebruikt in een context van afwijking en maximalisatie. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft immers onverminderd gelden. Daarbij is eerst en vooral de in de directe omgeving waargenomen toestand doorslaggevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op een perceel. Er is geen sprake van een noodzakelijkheid tot het halen van een vereiste dichtheid, zoals de aanvullende nota aangeeft. Dit argument kan aldus niet gebruikt worden ter verantwoording van de gevraagde grote bouwdiepte en volume-uitwerking.

**De aanvraag is visueel-vormelijk niet inpasbaar (identiek aan verslag PSA van 8 oktober 2015).**

*Het laagste volume met 2 bouwlagen sluit niet aan op de gebruikelijke voorbouwlijn, zijnde de rooilijn, noch aan de voorbouwlijn van de gezinswoning op nr. 84. Na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel blijkt dit echter de kans om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand, in plaats van aan te sluiten op de enkele uitzondering in het straatbeeld.*

*De naar achter verspringende volumes zijn afwijkend in het straatbeeld en zorgen voor een massief voorkomen. De volumes zijn eveneens duidelijk zichtbaar verbonden waardoor deze niet afzonderlijk aan de gebruikelijke bouwdiepte van 17m onderworpen kunnen worden zoals het CBS argumenteert.*

***De gevraagde bouwdiepte leidt tot een onnodige verhoging van zicht- en privacy hinder.***

*Door de grote diepte van het gebouw ontstaat er eveneens een aanzienlijk zijgevelvlak en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel, evenals dakterrassen die zich grotendeels langs de zijkant bevinden. Dit zorgt voor een onnodige verhoging van inkijk ten opzichte van de aanpalende over de volledige bouwdiepte.*

*Onderstaand wordt een afbeelding van de bijgebrachte visualisatie met planwijzigingen toegevoegd.*

*De bijgebrachte visualisatie en voorgestelde planaanpassingen (aapassen muuropeningen, verwijderen raam, aanbrengen raamfolie, aanpassen lattenwerk gevel, hagen van 1,9m hoog op terrassen, haag van 4,5m op perceelgrens) geven zeer duidelijk aan hoe moeilijk het is om een dergelijk afwijkend project inpasbaar te maken. Eerder werd reeds aangehaald dat de noodzakelijke milderende maatregelen in geen geval kunnen begrepen worden onder het begrip van een beperkte planaanpassing. Gezien niet voldaan wordt aan art 4.3.1. VCRO, is het niet mogelijk om hiermee in graad van beroep rekening mee te houden.*

*[afbeelding]*

***De bestaande en te behouden bomen dienen voldoende beschermd te worden.***

*Het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke groendienst dient strikt opgevolgd te worden.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 maart 2018 ongegrond en verleent opnieuw een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij beslist:

*“...*

*De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 1 maart 2018 gelet op onderstaande motivering.*

*(...)*

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan en de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften (BVR 07/07/00).***

*(...)*

***De voorwaarden uit de vergunning van het CBS worden integraal overgenomen (zie vergunning CBS dd. 13/07/2015 p. 19 tot 22, toegevoegd als bijlage)***

- Om de inrij nog te beperken naar het rechts aanpalende perceel moet het raam van de voorste leefruimte (niv. 2) verkleind worden tot 1m breed en moeten de 2 voorste terrassen op niv. 2 en 3 aan de rechterzijde voorzien worden met een groenscherm van min. 1,80m hoog.
- Het project moet voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid.
- Indien het project onderworpen is aan een milieuvergunning, dan kan u deze werken slechts uitvoeren nadat de milieuvergunning definitief werd verleend.
- De geldende reglementering uitgevaardigd door de distributiebeheerder IMEA voor elektriciteit en aardgas in appartementsgebouwen dienen strikt nageleefd te worden.
- De adviezen van de milieudienst, de groendienst en de dienst openbare werken van Kapellen, de brandweer en het Agentschap Wegen en Verkeer dienen strikt te worden nageleefd.

**In beroep werden namens de aanvrager aangepaste plannen en een aanvullende nota bijgebracht, na het vernietigingsarrest van de Raad.**

(...)

**De deputatie neemt akte van de bijgebrachte stukken maar baseert zich in haar besluit niet op de voorgestelde planwijzigingen.**

(...)

**De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**

(...)

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

### **Omgeving**

(zie PSA)

**De aanvraag is functioneel inpasbaar**

(zie PSA)

**De aanvraag genereert geen significante mobiliteitsimpact**

(zie PSA)

**De bouwhoogte van het project is aanvaardbaar**

Zoals reeds aangehaald is de omgeving ter hoogte van het gemeentepark van Kapellen, atypisch voor een centrumomgeving. De links aanpalende meergezinswoning is achterin gelegen, halfopen en bestaat uit 4 bouwlagen. Het aanvraagperceel laat een halfopen of open meergezinswoning toe gezien de rechts aanpalende gezinswoning eveneens vrijstaand is. Aan de overzijde van de straat en links van het gemeentepark bevindt zich op de Dorpsstraat 57 nog een meergezinswoning met 4 bouwlagen. De plaatselijke aanleg en de bestaande bebouwing zijn zeer bepalend en doen besluiten dat het gevraagde aantal bouwlagen aan zich toegestaan kan worden in deze omgeving.

Het huidige stedenbouwkundig beleid stimuleert eveneens het verdichten van de dorpskernen, wat echter beperkt wordt door de betreffende aanvullende gewestplanvoorschriften welke voor het projectgebied een beperking tot maximaal 3 bouwlagen opleggen.

Er dient echter wel vermeld dat deze bijzondere voorschriften op zich een versoepeling bevatten voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan 3. In dat geval is het maximum aantal bouwlagen gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen van de



omringende gebouwen aan dezelfde kant van de straat, in voorkomend geval afgerond naar boven indien de breuk meer dan de helft bedraagt. De Dorpsstraat is een straat met een overtuigend aandeel rijbebouwing waardoor de aanvraag in aanmerking komt voor eerder vernoemde afwijking. Het perceel links bestaat uit 4 bouwlagen en het perceel rechts uit 3 bouwlagen. Het rekenkundig gemiddelde bedraagt hierbij 3,5 bouwlagen.

Wanneer de omliggende omgeving en het gewenste beleid mede in overweging worden genomen dient besloten dat een afwijking op de bijzondere voorschriften van het gewestplan Antwerpen-betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR/07/00), in dit specifiek geval gerechtvaardigd is

**Gelet op de specifieke perceelsconfiguratie, de centrumligging en de beleidsvisie van de gemeente Kapellen, is de deputatie van oordeel dat het ruimtegebruik en de gevraagde densiteit gunstig beoordeeld kunnen worden.**

De deputatie wenst te verwijzen naar de beleidsvisie van de gemeente Kapellen, zoals opgenomen in de projectnota 'Leefbare doortocht centrum Kapellen (N11)' (OMGEVING i.o.v. gemeente Kapellen, 23 april 2009) die stelt dat "omwille van de herkenbaarheid en de ruimtelijke eenheid van het centrum een groene structuur op N11 aangewezen is. Er wordt geopteerd om in het centrum van Kapellen de laanstructuren niet door te trekken, maar op cruciale plaatsen, waar bovendien voldoende ruimte (licht en lucht) aanwezig is, grote solitaire bomen aan te planten. De relatie met achterliggende functies zoals het park en het gemeentepark wordt ruimtelijk bij de doortocht betrokken. Door het openwerken van de parkwand wordt het park als het ware tot op N11 doorgetrokken zonder de geborgenheid van het park in het gedrang te brengen. Het park zal ook de noordelijke poortfunctie van het centrum toebedeeld krijgen." Het concept met haaks op de Dorpsstraat 3 geschakelde in hoogte afbouwende volumes, met ondergronds parkeren en de mogelijkheid tot aanplanten met hagen en laagstemma groen, laat toe om de opengewerkte parkwand aan de onmiddellijke overzijde van de straat te reflecteren.

Afgaande op de naburige percelen kan niet anders dan worden vastgesteld dat de voorboulwlijnen substantieel uit elkaar zijn gelegen, waarbij de achterboulwlijn van nr. 84 (rechts) nog niet eens tot de voorboulwlijn van nr. 88 (links) komt. De voorboulwlijnen van Dorpsstraat 88 en Dorpsstraat 84 liggen ca. 19m uit elkaar waardoor bij aansluiten op één van beide steeds een onevenwicht blijft bestaan.

De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorboulwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en bouwt trapsgewijs af in de richting van de straatzijde. Door middel van de trapsgewijze afbouw wordt op een ruimtelijk kwalitatieve manier rekening gehouden met de specifieke inplanting op de naburige percelen. De gevraagde bouwdiepte kan aanvaard worden gezien ten opzichte van het naburige perceel een minimale inplantingsafstand van 4,01m wordt behouden, welke naar de achterzijde van het gebouw oploopt tot 9,21m. De ritmische volume-uitwerking in combinatie met het voorgestelde materiaalgebruik (segment 1:gevelsteen- segment 2:hout- segment 3:gevelsteen) maken dat het gebouw zich op een speelse manier in het straatbeeld zal inpassen. De beschikbare open ruimte aan de voorgevel zal worden ingericht en aangekleed (groenaaplant) tot een kwalitatieve gemeenschappelijke ruimte, wat ontegensprekelijk bijdraagt aan het gewenste groene karakter van de Dorpsstraat en de integratie van het gebouw in zijn omgeving. Een loutere afwerking van de straatplint kan de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet bewerkstelligen.

De deputatie wenst eveneens te benadrukken dat voorliggende aanvraag eveneens tegemoet komt aan de algemene vraag tot het verhogen van het ruimtelijk rendement om

de bestaande woongebieden in hun functie te versterken. Daarbij geldt dat de terreinbezetting gelijk is aan 20% en de V/T-index gelijk is aan 0,53, hetgeen in een centrumcontext vrij laag is en wijst op de belangrijke vrijwaring van groen.

***De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar.***

Het laagste volume met 2 bouwlagen sluit niet aan op de gebruikelijke voorbouwlijn, zijnde de rooilijn, noch aan de voorbouwlijn van de gezinswoning op nr. 84. Na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel blijkt dit echter de kans om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand, in plaats van aan te sluiten op de enkele uitzondering in het straatbeeld.

De naar achter verspringende volumes zijn afwijkend in het straatbeeld en zorgen voor een massief voorkomen. De volumes zijn eveneens duidelijk zichtbaar verbonden waardoor deze niet afzonderlijk aan de gebruikelijke bouwdiepte van 17m onderworpen kunnen worden zoals het CBS argumenteert.

***De hinder naar de omgeving is aanvaardbaar, mits het raam van de voorste leefruimte in de rechter zijgevel op niv. +2 verkleind wordt tot 1m breed en de 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde worden voorzien met groenschermen van min. 1,80m hoog.***

De deputatie is van oordeel dat dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om de hinder voor de omgeving te beperken. Zoals aangehaald wordt er aan de rechter perceelsgrens een minimale afstand van 4m bewaart. Deze afstand loopt aan het achterste volume op tot 9,21m.

Het gevraagde appartementsgebouw is gelegen ten noorden van het perceel van de beroeper (nr. 84), terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van het creëren van schaduw ten aanzien van de zuidelijk gelegen woning.

Bijkomend dient vermeldt dat het perceel van de beroeper zelf een dichte begroeiing kenmerkt zodat samen met de nieuw op te richten haag en de afstand tot de perceelsgrens de visuele hinder beperkt zal zijn.

Daarbij geldt dat het huisnr. 84 beroepers een specifieke inplanting heeft, waardoor de zichtlijnen vanuit de woning haaks op de Dorpsstraat lopen, weg van de bebouwing aan de Dorpsstraat 86, zodanig dat quasi geen visuele relaties bestaan tussen de Dorpsstraat 86 en de woning van de rechterbuur.

Uit bijgebrachte foto's blijkt duidelijk dat de woning van de beroeper, aan, de zijde van de gevraagde meergezinswoning gekenmerkt wordt door een blinde zijgevel zonder raamopeningen. Enkel aan het bijgebouw zijn een aantal kleine ramen aangebracht welke voorzien zijn van een smeedijzeren hekwerk. De reële inkijk in de naburige woning zal dus zeer beperkt tot onbestaande zijn.

Zoals hierboven in hoofding vermeld neemt de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen nog bijkomende voorwaarden op om de inkijk op het naburige perceel verder te beperken. Zo worden alle raambreedten aan de rechterzijde beperkt tot een maximale breedte van 1m (voorste raam leefruimte niv. +2 bedraagt momenteel 2m). De 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde dienen voorzien te worden

*met een groenschermen van min. 1,80m hoog. Deze voorwaarden worden daarom overgenomen. Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat de aanvraag voldoende voorzieningen treft om de hinder naar de omgeving te beperken.*  
...

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in een enig middel de schending in van artikel 4.4.1 VCRO, artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij zetten dit uiteen als volgt:

“ ...

*Als belanghebbenden roepen we de schending in van o.a. artikel VCRO 4.4.1 (beperkte afwijkingen, materiele motiveringsplicht en zorgvuldigheidsbeginsel), VCRO 4.3.1 (Algemene bepalingen) paragraaf 1 en 2, en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Deze zullen in wat volgt gedetailleerd worden en voorzien van een contextuele uiteenzetting. De contextuele uiteenzetting is hierbij nodig om het geheel aan afwijkingen te kaderen aangezien de accumulatie van afwegingen leiden tot het in vraag stellen van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

##### *Bouwdiepte.*

*De stedenbouwkundige bouwvoorschriften (zie bijlage 5) en gewestplan voor dit terrein bedragen 2 bouwlagen schuin dak of 3 bouwlagen plat dak met een bouwdiepte van 17m. i. De gevraagde bouwdiepte bedraagt 35.5m en ondergronds zelfs 49.5 meter. Het is duidelijk dat de gevraagde bouwdiepte op geen wijze aansluit op de bebouwing in de omgeving (dixit stedenbouwkundig ambtenaar - bijlage 3)*

*Afwijkingen van bouwdiepte met meer dan 2 meter kunnen bezwaarlijk een beperkte afwijking van de bouwvoorschriften genoemd worden. De afwijking is zelfs meer dan de 17m bouwbreedte van het terrein.*

*Dit schendt artikel 4.4.1 VCRO de materiele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel door te stellen dat een afwijking van 18.5m op een bouwdiepte van 17m (dus 110%) een beperkte afwijking uitmaakt. Over dergelijke afwijkingen heeft uw raad reeds eerder geoordeeld — zie o.a. 1213/0233/A/2/2013.*

*ii. De bouwlagen komen niet overeen met de bestaande bebouwing tussen Julien Breughelmansstraat en Koerspleindreef (zie foto's hieronder), met andere woorden tussen*

Dorpsstraat nr 84 en 112. Tussen deze 2 straten wordt er 2 bouwlagen schuin dak of zelfs 2 bouwlagen plat dak gebouwd. Merk op dat op Dorpsstraat 102 gelegen tussen deze 2 straten door dezelfde promotor recent 3 bouwlagen plat dak gebouwd werd. Tabel hieronder geeft het aantal bouwlagen van de gebouwen in de nabije omgeving — allen gebouwd aan rooilijn:

Huisnummer	Bouwlagen	Opmerking
98	3	
96	2	
94	3	
92	2	
90	2	
88	4	Uitzondering ver achteruitgelegen + storend in straatbeeld
86	Vergunning	
84	3	
82	3	Eerste gebouw in andere zone gewestplan
80	3	

[afbeelding]

#### Ruimtegebruik - draagkracht

Het is niet realistisch om te spreken van een relatief beperkte footprint en de inplanting strookt niet met de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

i. Er wordt niet aan de straatlijn/rooilijn gebouwd resulterend in een nieuwe voorbouwlijn en een problematische inplanting.

De straat (dorpskern Kapellen) ligt in woongebied en wordt gekenmerkt door rijbebouwing. Het perceel van de aanvrager is het enige onbebouwde perceel, en perceel Dorpsstraat 88 het enige wat niet aan de rooilijn gebouwd is. Voorgestelde bebouwing creëert een opening in de straatwand. Het bestendigen van de diepe inplanting (-22 m) is niet in lijn met goede ruimtelijke ordening-zie tevens vroeger advies van gemeentelijk en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (bv advies PSA 16 mei 2013 bijlage IV van het eerdere beroepsdossier, toegevoegd in bijlage 4 bij dit dossier). De straatwand dient vervuld te worden. In de toekomst kan dan het aanpalende oude gebouw (bouwjaar 1935) op Dorpsstraat 88 dan ook worden afgebroken bij renovatie en naar de rooilijn gebracht worden. Bovendien wordt er een nieuwe gevellijn geïntroduceerd (op 8 m van de straat) door niet aan de straat te bouwen, die bovendien nergens op aansluit. Merk ook hier op dat niet gerefereerd kan worden naar bestaande gebouwen (Dorpsstraat 88-achteruitgelegen) die niet in overeenstemming of storend zijn met of voor de omgeving.

ii. Het gebouw heeft een totale bovengrondse bouwdiepte van 33,5 m (35 m met uitstekende terrassen) dat sterk afwijkt van de in de omgeving courant waargenomen bouwdiepte van 17 m. Ondergronds wordt er zelfs ca. 50 m diep gebouwd op een terrein van 86.9 m.

iii. Het nieuwe begrip 'ruimtelijk rendement' wordt te onpas gebruikt in een context van afwijking en maximalisatie. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft onverminderd gelden. Daarbij is eerst en vooral de in de directe omgeving waargenomen toestand doorslaggevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op een perceel. Er is geen sprake van een noodzakelijkheid tot het halen van een vereiste dichtheid, zoals aangegeven. Dit argument kan aldus niet gebruikt worden ter verantwoording van de gevraagde grote bouwdiepte en volume-uitwerking met afwijkingen van meer dan 100%.

iv. De beoordelingsgronden welke gebruikt dienen te worden, staan beschreven in VCRO 4.3.1. De beleidsvisies, projectnota's en centrumligging waarnaar gerefereerd op pagina 14 ter justificatie van de erg grote afwijkingen, vormen hier geen onderdeel van. Als

*dusdanig lijken de afwegingen in de bestreden beslissing dus niet voldoende zorgvuldig en afdoende.*

*V. Verder wordt er aangegeven dat de voorbouwlijn aansluit bij deze van Dorpsstraat 88, maar dit is de uitzondering in het straatbeeld. Er wordt niet ingegaan hoe dit verder het straatbeeld beïnvloedt en wat de nadelen zijn voor ons eigendom. Er is hoegenaamd geen evaluatie omtrent de nadelen van deze bouwwijze voor ons terug te vinden in de beslissing. Deze zijn significant zoals verder aangehaald. Bovendien creëert deze bouwwijze (bouwlagen + bouwdiepte) stedenbouwkundige precedents, reeds eerder aangegeven door stedenbouwkundig ambtenaar (bv zie bijlage 4, pagina 4 van advies PSA 16 mei 2013; ook bijlage IV van het eerdere beroepsdossier) en is deze niet vastgelegd in een RUP. Dientengevolge wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in vraag gesteld.*

#### Visueel vormelijkheid - positionering

*De argumenten aangehaald in de bestreden beslissing (bestreden beslissing p14 beneden) ter verantwoording van visueel vormelijkheid, ondersteunen de header hoegenaamd niet integraal. Deze paragrafen zijn integraal overgenomen uit het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar (zie bijlage 3), maar het woord "niet" uit de titel (de conclusie) "niet visueel-vormelijk inpasbaar" werd weggelaten. Merk op dat wij tegen een gevel aankijken welke begint op 8 m van de straat en dewelke 35 m diep rijkt (in totaal 43 meter diep op het perceel) en 12 m hoog bedraagt, terwijl ons eigen gebouw op de verdiepingen slechts tot 11 m diep rijkt.*

*De referentiebouwwijze is deze zoals beschreven in de bouwvoorschriften in bijlage 5: een appartementsgebouw met 3 bouwlagen. Er zijn er zo veel teruggevonden in de directe nabije omgeving (namelijk Dorpsstraat 102, 82, 80, 78) allen aan dezelfde (i.e onze) kant van de straat en allen in recente 10 jaar gebouwd. Volgens deze bouwvoorschriften zou er ongeveer 620 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en 1950 m<sup>3</sup> bouwvolume gebouwd worden op het perceel van deze aanvraag.*

*Het vergunde vloeroppervlak en volume van dit dossier bedragen respectievelijk 1280 m<sup>2</sup> (incl. terrassen) en 3760 m<sup>3</sup>. Overschrijdingen met 100% zowel op bouwvolume als vloeroppervlakte zijn erg groot. Dit wordt ook bevestigd door de PSA welke aangeeft dat de draagkracht van het perceel en de omgeving ruimschoots overschreden worden (zie bijlage 3 — advies stedenbouwkundige ambtenaar). Het totale volume zal dan ook echt een massieve indruk uitstralen voor dit terrein met beperkte straatbreedte (17 m bouwbreedte) en halfopen bebouwing.*

*Er is inderdaad sprake van een massief volume (gedefinieerd in voorgaande paragraaf), afwijkend in het straatbeeld, een voorbouwlijn die nergens bij aansluit en de continuïteit van de straatwand die onderbroken wordt.*

*Als dusdanig lijken de afwegingen in de bestreden beslissing m.b.t. visueel-vormelijkheid dus ook hier niet voldoende zorgvuldig en afdoende gemotiveerd.*

#### Hinderaspecten - gebruiksgenot

*Een aantal feitelijkeheden dienen rechtgezet te worden in de paragraaf p15 van de bestreden beslissing omtrent hinder.*

*Onderstaande foto's geven de feitelijke situatie en erg grote inkijk weer:*

*i. rechtstreekse inkijk over onze volledige achtergevel. Achtergevel met grote glaspartijen: gelijkvloers volledig beglaasd, 3 grote ramen op verdieping. Merk opdat deze ramen groter dan 2m zijn wegens hoge plafonds in ons herenhuis. Het gelijkvloers is onze eetkamer en salon.*

- ii. 3 ramen in zijgevel zijn met afmetingen van 200 x 70 cm bezwaarlijk klein te noemen
- iii. haag van 4m beperkt hinder in zeer beperkte mate (enkel vanuit gelijkvloers)

[foto's]

De visuele hinder blijkt verder ook uit de volgende schets welke duidelijk aangeeft dat de zijdelingse oppervlakte meer dan 2 maal groter is dan bij toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

[schets]

Bij extra toevoeging van de grote hoeveelheid ramen in de aanvraag, kan vastgesteld worden dat de hoeveelheid raamoppervlakte bijna zo groot is als de volledige zijdelingse oppervlakte bij bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De inkijk is bijgevolg ook overeenkomstig.

De graduele opbouw van de bouwhoogte naar de achterzijde van het gebouw, samen met de extra ramen op die diepe ligging, zorgt ervoor dat de zones met de hoogste etages en gemakkelijkste inkijk in de achtergevel zich voornamelijk bevinden waar ze de privacy het meest schenden.

[schets]

(...)

Het verkleinen van 1 raam en het plaatsen van planten in de bloembakken op de etages, verandert niets aan het aanzienlijke zijgevel oppervlak, grotendeels in glas, of aan de grote dakterrassen welke voornamelijk zijdelings gericht zijn. Het verhogen van de zijdelingse afstand met 1m (van 3 tot 4 meter) verandert ook niet veel aan de inkijk noch aan het massieve karakter en visuele van het gebouw. We kunnen dan ook slechts enkel vaststellen dat gezien de onnodige verhoging van de inkijk over de volledige bouwdiepte, de beoordeling o.i. onredelijk en onzorgvuldig lijkt.

i. Bestreden beslissing geeft aan:

"...het gevraagde appartementsgebouw is gelegen ten noorden van het perceel van de beroeper (nr. 84) terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van het creëren van schaduw..."

Uit onderstaande kadasterextract kan men concluderen dat deze conclusie inaccuraat is, namelijk het appartementsblok ligt immers ten ZW van Kadaster E256F. Er zal wel degelijk vanaf de namiddag schaduw geworpen worden op ons terrein en 2 huizen zoals bijgaande foto aangeeft. Na inachtnaem van de extra verdieping, verdubbeling van het bouwvolume en verdubbeling van de bouwdiepte en diepe inplanting, kan men concluderen dat de hinder hieruit voortvloeiend, disproportioneel is.

[extract kadaster en foto niet echt dichtbegroeide tuin]

ii. Uit dezelfde foto kan men eveneens opmaken dat de tuin niet echt dichtbegroeid genoemd kan worden.

iii. Bestreden beslissing (bijlage 1) vermeldt dat "De visuele hinder beperkt zal zijn" p15 paragraaf 5.

De onderstaande schets aangeleverd door het architectenbureau geeft het massieve volume erg duidelijk weer.

[schets]

iv. Er wordt aangegeven dat "huisnr 84 een specifieke inplanting heeft, waardoor de zichtlijnen haaks op de Dorpsstraat lopen".

Uit de plannen van het kadaster eerder aangehaald kan men duidelijk opmaken dat dit incorrect is. Uit de onderstaande foto's van de 20e eeuw kan men opmaken dat de Dorpsstraat op ons huis afgelijnd werd (een van de oudste huizen in de straat). Luchtfoto aangeleverd door google maps geeft dit eveneens aan.

Het is wel zo dat de Julien Breugelmansstraat niet haaks op de Dorpsstraat staat, en bijgevolg ook niet de perceelgrenzen. Wellicht dat dit voor enige verwarring zorgt bij deze beslissing.

[foto's]

v. Het besluit van de deputatie geeft verder aan "enkel aan het bijgebouw zijn een aantal kleine ramen aangebracht welke voorzien zijn van een smeedijzeren hekwerk. De reële inkijk in de naburige woning zal dus zeer beperkt tot onbestaande zijn."

Uit de onderstaande bouwplannen, kan opgemaakt worden dat dit geen bijgebouw is maar onze woonkamer. Verder dient men vast te stellen dat de achtergevel van ons hoofdgebouw zich op -11m van de straat bevindt. Op het gelijkvloers is dit -19 m.

In de bouwaanvraag wordt er op het naastgelegen perceel tot 40 m diep op het perceel gebouwd (35.5m bouwdiepte en 6+ meter uit de rooilijn). Er zal dus minstens 21 m van het gebouw (of 60% namelijk  $21/35.5$ ) rechtstreeks inkijk in de achtergevel op het gelijkvloers hebben.

Op de verdiepingen loopt de inkijk op tot 81% (29 m op een totaal van 35.5).

Hierbovenop komen dan nog eens de 3 zijgevelramen.

[plan]

Een beoordeling dat een dergelijke hinder aanvaardbaar is lijkt o.i. onredelijk temeer daar achtereenvolgens de Noordelijke ligging, dichte begroeiing, beperkte visuele hinder, specifieke inplanting en onbestaande inkijk feitelijk onjuist blijken. Zodoende blijft er van heel de argumentatie gebruikt om de hinder aanvaardbaar noemen (bestreden beslissing p15), geen enkele over ter motivatie van de beslissing

...

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in en lijkt in die zin het door de verzoekende partijen aangevoerde middel niet te betwisten.

3.

De tussenkomen partij repliceert als volgt:

"...

13.

De verzoekende partijen voeren in een enig middel de schending aan van artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het enig middel valt uiteen in vier bezwaren:

- een bezwaar nopens de "bouwdiepte"
- een bezwaar nopens het "ruimtegebruik – draagkracht"

- een bezwaar nopens de “visueel vormelijkheid - positionering”
- een bezwaar nopens de “hinderaspecten – gebruiksgenot”

Deze kritieken worden hierna punt per punt ontmoet.

Voorafgaandelijk dient opgemerkt te worden dat de tussenkomende partij tracht de vermeende ingeroepen schendingen te ontwarren, hetgeen geen evidentie is nu de verzoekende partijen stellen dat “de accumulatie van afwegingen leiden tot het in vraag stellen van het zorgvuldigheidsbeginsel” waarvoor een “contextuele uiteenzetting” vereist is.

Hierna zal worden **aangehouden dat het enig middel** – voor zover ontrafeld kan worden - **in geen geval gegrond** verklaard kan worden.

#### A. Ongegrondheid van het eerste bezwaar

##### 1. Standpunt verzoekende partij

14.

In een eerste bezwaar formuleren de verzoekende partijen opmerkingen op de ‘bouwdiepte’ van het nieuwbouwproject en stellen hieromtrent dat:

- de bovengrondse bouwdiepte van 35,5m niet aansluit op de bebouwing in de omgeving en dus een schendig impliceert van artikel 4.4.1 VCRO, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel
- de bouwlagen niet overeenkomen met de bestaande bebouwing tussen nr. 84 en 112

##### 2. Weerlegging door tussenkomende partij

15.

Artikel 4.4.1 VCRO stelt:

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen.”

Aldus dient vooreerst **nagegaan of er voor het perceel specifieke stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften gelden?**

Het antwoord is eenvoudig ‘**neen**’, nu het perceel niet geordend is door een verkaveling, RUP of BPA dat in zulke voorschriften voorziet. Enkel voorziet het gewestplan in bijzondere voorschriften omtrent de ‘hoogte’.

Voor het perceel gelden **geen** specifieke stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwdiepte. De door gemeente gehanteerde richtlijnen – die overigens worden gevolgd – kunnen niet beschouwd worden als ‘stedenbouwkundige voorschriften’ in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Bijgevolg is er in het dossier geen sprake van enige toepassing van enige afwijking op voorschriften, en werd dus **geen toepassing gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO**, zodat dit artikel evident **niet kan geschonden zijn**.



16.

Volledigheidshalve, wat betreft **de kritiek op de bouwdiepte van het project**, dient opgemerkt te worden dat de verzoekers uw Raad trachten te misleiden en hopen door het 'uitvergroten' van de maatvoering van het project hun opmerking aangaande de bouwdiepte kracht bij te zetten.

Evenwel is hun stelling niet correct en strookt zij niet met de feitelijke elementen van het aanvraagdossier en dus **niet** kan weerhouden worden als **gegronde** kritiek.

Supra (rubriek I.A.) werd aangegeven dat de nieuwbouw bestaat uit **drie geschakelde volumes**, waarbij geldt dat elk van deze volumes een bouwdiepte kent die perfect past binnen de in de gemeente gehanteerde (indicatieve en niet bindende) richtnorm van 17.00m. (volume 1 = 16,00m / volume 2: 15,5m / volume 3: 18,00m).

Hierbij is van belang dat – zoals de verwerende partij heeft gedaan - de specifieke architectuur van het project mee in rekening wordt gebracht.

Het **project past zich overigens perfect in in de omgeving**, waarbij dienend kan verwezen worden naar de toelichting onder rubriek I.B.1 waarin melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van de nabije aanwezigheid van **VIOE-erfgoed**, nl. de voormalige remise (koetshuis, stallen,...) van het verdwenen 'Hof van Grisar' (2de helft van de 19de eeuw), aan de Dorpsstraat 96. Deze bebouwing wordt eveneens gevormd door **een balkvormig volume met een belangrijke(re) bouwdiepte en vormt een kwalitatief referentiepunt**.

Ook uit het onder rubriek I.B.1 gevoegde kadasterplan blijkt duidelijk dat in de zeer nabije **omgeving van de projectsite meerdere diepe bebouwingsvormen** voorkomen.

Deze elementen geven opnieuw aan dat de gekozen optie voor een voor een langwerpige nieuwbouw (bestaande uit drie geschakelde volumes) **niet omgevingsvreemd** is.

17.

Tot slot wordt **een opmerking** geformuleerd omtrent **het aantal bouwlagen van het project**.

Vooreerst moet toch een belangrijke nuance aangebracht worden aan de 'brute' stelling dat voorzien wordt in een bouwproject met vier bouwlagen. Supra werd duidelijk aangegeven dat dat **slecht een beperkt deel van het project** (enkel volume 1) **voorziet in een vierde bouwlaag!** (volume 2 = 3 bouwlagen / volume 3 = 2 bouwlagen!)

Overigens werd deze kritiek door verzoekers reeds eerder – op identieke wijze - geformuleerd en vormt dus een **loutere herhaling**.

Uw **Raad** heeft dit punt **reeds ontmoet in haar arrest** (RvVb/A/1718/0297) van 05.12.2017 als volgt: "(...)"

Bezwaarlijk kunnen de verzoekende partijen blijven volhouden dat de bestreden beslissing op het vlak van het aantal bouwlagen (waarbij zelfs maar 1/3e van het project voorziet in een vierde bouwlaag) onvoldoende zou gemotiveerd zijn of onvoldoende zou beoordeeld zijn op vlak van inpasbaarheid in de nabije en ruimere omgeving.

De bestreden beslissing schiet op dit punt in geen geval tekort.

18.

De verzoekende partijen hun beweringen omtrent de bouwdiepte en het aantal bouwlagen faalt ook in feite, immers kent **slechts 1 van de 3 volumes een vierde bouwlaag** (het volume 2 en 3 kent respectievelijk 3 en 2 bouwlagen).

**Samengevat** dient aldus besloten te worden dat de bestreden beslissing

- **op vlak van ‘de bouwdiepte’ geen schending van artikel 4.4.1 VCRO** of van het motiveringsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel kan worden verweten (nu op dit punt zelfs geen afwijking gevraagd of vergund is);
- **op vlak van het toegelaten aantal ‘bouwlagen’ voorziet in een afdoende motivering die de termen** van het eerste arrest dd. 05.12.2017 ontmoet.

De eerste onderdeel is ongegrond.

## **B. Ongegrondheid van het tweede bezwaar**

### 1. Standpunt verzoekende partij

19.

In een tweede bezwaar werpen de verzoekende partijen op dat het project qua inplanting niet in overeenstemming zou zijn met de in de onmiddellijk omgeving bestaande toestand en verwijzen hiervoor naar:

- er wordt niet aan de straat gebouwd en de aansluiting van het project bij de voorbouwlijn van het aanpalende pand nr. 88 is niet gewenst
- het gebouw heeft een te grote bouwdiepte
- het begrip ‘ruimtelijk rendement’ en beleidsvisies zijn geen beoordelingscriteria

Deze elementen zouden ertoe leiden dat de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening in vraag wordt gesteld.

### 2. Weerlegging door tussenkommende partij

20.

Vooreerst dient herhaald te worden dat de verzoekers (opnieuw) uit het oog verliezen dat de administratieve rechter **de bestuurlijke beslissingen enkel marginaal kan toetsen** en slechts eerst betoogelend optreedt wanneer dergelijke beslissingen kennelijk onredelijk zijn.

Het komt uw Raad toe om na te gaan of de door de vergunningverlenende overheid gemaakte belangenafweging op een redelijke manier is gebeurd. Uw Raad kan zich – in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen verwachten – **niet in de plaats stellen van de vergunningverlener** en zelf aldus geen opportuniteitsbeoordeling maken.

De verzoekers maken op geen enkele wijze inzichtelijk op welk punt de door de verwerende partij gemaakte toetsing van de goede ruimtelijke ordening als kennelijk onredelijk zou moeten beschouwd worden.

De verzoekende partijen volstaan met het opsommen van enkele losse elementen, die hierna volledigheidshalve worden weerlegd.

21.

**Nopens de inplanting van de volumes** wordt in de bestreden beslissing onder meer het volgende gesteld:

(...)

Uit bovenstaande fragmenten, blijkt onmiskenbaar dat **de verwerende partij ook op vlak van de overeenstemming van de inplanting van het gebouw met de nabije en ruimere omgeving een zorgvuldige afweging heeft gemaakt** en niet ‘zomaar’ enkel op grond van de perceelsconfiguratie heeft besloten tot verenigbaarheid.

**Er kan thans bezwaarlijk worden gesteld dat de beoordeling van de inpasbaarheid van het project** – zoals uitgevoerd door de vergunning verlenende overheid – **kennelijk onredelijk zou zijn**.

22.

Volledigheidshalve wordt nog aangevuld dat ter hoogte van het projectgebied omwille van de bijzondere omgevingsaspecten – **het gemeentepark** en de potenties daarvan – gestreefd wordt naar ‘groene stapstenen’ die leiden tot een open en groene doortocht. De realisatie van een voortuinstrook laat toe om **een ‘groene stapsteen’ te creëren dewelke de opengewerkte parkwand aan de onmiddellijke overzijde van de straat reflecteert**. Hieromtrent kan verwezen worden naar de rubriek I.B.1. alwaar het gemeentepark is aangeduid als belangrijk determinerend ruimtelijk element.

23.

Tot slot en niet onbelangrijk, dient gewezen te worden op het feit dat de voorgestelde inplanting ook **rekening houdt met** het standpunt van de eigenaar van **het pand Dorpsstraat 88**. De eigenaar liet omtrent de door verzoekers gesuggereerde inplanting van de nieuwbouw aan de straatzijde het volgende optekenen:

“Als dát plan uitgevoerd zou worden **ben ik uiteindelijk de dupe** van het hele verhaal. De waarde van mijn eigendom zou hierdoor enorm dalen. Door de bouwlijn eventueel te verleggen naar de straat, **komt mijn gebouw -als enige in de hele straat- als het ware geklemd te zitten in een pijp, tussen twee gevels**. Vermits de straatkant en dus ook de gevel, de zuidwestkant van het perceel is, maakt dat **het open karakter essentieel** is voor de lichtinval. Mijn huurders gaan letterlijk in het donker moeten wonen. Het **initiële concept** van mijn gebouw en het gebouw dat afgebroken werd was **net om aan te sluiten bij het park aan de overzijde**. Om als het ware een ‘parkgevoel’ te creëren. De beide **gebouwen staan al meer dan 80 jaar samen achteruit**, weg van de straat, ik zie niet in waarom dat nu moet veranderen.” (volledig e-mailbericht toegevoegd als **STUK 3**).”

24.

De door de verzoekers geformuleerde **opmerking omtrent de bouwdiepte is een herhaling** van hun eerst bezwaar en werd supra reeds ontmoet

25.

Ten onrechte stellen verzoekers dat **het concept ‘ruimtelijk rendement’ en de beleidsvisies** niet kunnen betrokken worden in de beoordeling.

Ter weerlegging volstaat een eenvoudige verwijzing naar **artikel 4.3.1, §2, eerst lid, 2°, b) VCRO** dat stelt: “(...)”

De overige decretale beoordelingscriteria werden ten andere uitvoerig ontmoet.

26.

Ook het **tweede bezwaar faalt zowel in feite als in rechte**.

**De aangevoerde schending van artikel 4.3.1 VCRO**, in de zin dat er sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **kan in geen geval weerhouden worden**.

### **C. Ongegrondheid van het derde bezwaar**

#### 1. Standpunt verzoekende partij

27.

In een derde bezwaar werpen de verzoekende partijen op dat het project op vlak van de 'visueel vormelijkheid – positionering' niet voldoet aan de 'referentiebouwwijze' en het volume niet passend is op het perceel met een bouwbreedte van maar 17m.

Dit zou impliceren dat de bestreden beslissing op dit punt niet voldoet.

#### 2. Weerlegging door tussenkomende partij

28.

Nopens de 'positionering' of 'inplanting' van de nieuwbouw, werd onder rubriek II.B.2 reeds uitvoerig uiteengezet dat de bestreden beslissing weldegelijk een zorgvuldige en omstandige afweging heeft gemaakt.

29.

Ook omtrent het architecturale concept en de draagkracht van het perceel en de omgeving, werd in de bestreden beslissing (o.a. p. 14) uitvoerig ingegaan, en werd het besluit samengevat als volgt:

Gelet op de specifieke perceelsconfiguratie, de centrumligging en de beleidsvisie van de gemeente Kapellen, is de deputatie van oordeel dat het ruimtegebruik en de gevraagde densiteit gunstig beoordeeld kunnen worden.

30.

De door de verzoekers geformuleerde opmerking omtrent de overeenstemming met een 'referentiebouwwijze' is niet relevant. De aanvraag is afgetoetst aan de werkelijke plaatselijke toestand, de nabije en ruimere omgeving primeert uiteraard op een referentie.

31.

Ook het derde bezwaar **faalt in feite en in rechte**.

De **aangevoerde schending** van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel wordt **niet inzichtelijk gemaakt** en kan – gelet de termen van de bestreden beslissing - in geen geval weerhouden worden.

### **D. Ongegrondheid van het vierde bezwaar**

#### 1. Standpunt verzoekende partij

32.

In een laatste onderdeel werpen de verzoekende partijen een aantal bezwaren op waaruit zij menen af te leiden dat de hinderaspecten onvoldoende en onzorgvuldig zouden zijn beoordeeld in de bestreden beslissing.

#### 2. Weerlegging door tussenkomende partij

33.

De bezorgdheden van verzoekende partijen omtrent de hinderaspecten, werden uitgebreid ontmoet in de bestreden beslissing: "(...)"

34.

Op p. 7 **stellen de verzoekers dat er sprake zou zijn van inkijk 'over onze volledige achtergevel'**, meer in het bijzonder in de eetkamer en het salon op de gelijkvloerse verdieping.

Bovendien moet opgemerkt worden dat **de verzoekers zelf stellen dat het voorziene groenscherm** (met een hoogte van 4,5m !) **WEL de hinder beperkt op het gelijkvloers**.

De door verzoekers **zelf geknutselde tekeningen** – met zichtlijnen die in een foutief perspectief zijn geplaatst – **kunnen niet overtuigen**. (op de tekening op p.7 van het verzoekschrift geven de blauwen pijlen aan dat er zicht wordt genomen op het plat dak ...)

Overigens blijkt uit de foto op p. 7 (van het verzoekschrift) dat de openingen van hun eigen achterbouw gericht zijn naar hun achterste perceelsgrens, weg van de projectsite.

[luchtfoto en foto achterbouw]

**Uit correcte technische simulaties van de architect van het project, blijkt dat er GEEN inkijk kan zijn in de leefruimten van de verzoekers.**

[afbeelding]

**Bezwaarlijk kunnen de verzoekers volhouden dat men vanuit de appartementen in staat is om 'om de hoek te loeren' in de achterbouw van de verzoekers.**

[simulatie]

Aldus kan **niet** in rede worden gesteld dat er sprake is van inkijk in de leefruimten.

Overigens moet hierbij opgemerkt worden dat:

- er wordt voorzien in **een haag van 4,5m** aan de perceelsgrens, zodat rechtstreekse gelijkvloerse inkijk niet mogelijk is (ook wordt inkijk vanop 1e verdieping hierdoor verhinderd)
- er **geen ramen** voorzien zijn in de rechtergevel van de vierde bouwlaag (van volume 1)
- de ramen, die zich situeren in de derde bouwlaag (van volume 1) liggen op 9,84m van de perceelsgrens, en worden voorzien van **een raamfolie tot op 1,80m** hoogte.

[simulatie]

35.

Vervolgens, op p. 8 en p. 10 maken verzoekers melding van het feit dat zij visuele hinder ervaren doordat de zijdelingse oppervlakte van de nieuwbouw volgens hen te groot is.

De tekeningen op p. 8 van de verzoekers zijn geen correcte weergave van het geheel.

De enige 'muur' waarop de verzoekers 'rechtstreeks zicht' nemen is '**de groene muur**' zijnde '**de haag van 4,5m hoog**' die is ingeplant op de perceelsgrens!

Allerminst kan dit zijaanzicht beschouwd worden als een 'massieve wand' ... integendeel is er een vormspel van materialen en worden zelfs op alle verdiepingen nog bijkomende

groene elementen voorzien. De verzoekers formuleren aldus louter een beleidskritiek, doch kunnen hieruit geen schending afleiden.

[simulatie]

36.

Op p. 9 van het verzoekschrift wordt een kadasteruittreksel bijgebracht, waaruit zou moeten blijken dat er sprake is van schaduw. Dit **tart werkelijk alle verbeelding, nu gaat men ook nog de stand van de zon ontkennen** ...

Op geen enkele wijze wordt daarbij echter weerlegd dat de nieuwbouw ten noorden van het pand van verzoekers ligt, waardoor om evidente redenen geen sprake kan zijn van enige schaduwvorming. Meer nog, het kadasterextract dat op p. 4 van de toelichtingsnota opgenomen wordt, doet niets meer en niets minder dan aantonen dat de nieuwbouw effectief noordelijk gelegen is.

Op dat kadasterextract verschijnt ook plots de bewering dat verder in de Julien Breugelmansstraat een woning gelegen is die door verzoekers wordt verhuurd. Deze woning – die niet door verzoekers wordt bewoond – is zodanig ver gelegen van de bouwplaats, dat kennelijk geen hindereffecten kunnen worden aangenomen.

37.

Op p. 10 van het verzoekschrift wordt een foto bijgebracht van een stukje van de tuin van de verzoekers, waaruit zou moeten blijken dat de stelling dat hun tuin dichtbegroeid onjuist zou zijn. Uit onderstaande foto's blijkt evenwel zonder meer duidelijk dat er sprake is van **een dichte begroeiing op het perceel van de verzoekers**.

[foto's]

De onderste foto's vormen het **zicht vanop de straat** naar het perceel van de verzoekers (nr.84), dit **ter hoogte van de scheiding** met het bouwperceel (nr. 86).

Uit deze beelden blijkt duidelijk er ter hoogte van de scheiding aan de zijde van de verzoekers **reeds een groenscherm van ca. 5,00m hoog** aanwezig is.

Het nieuwbouwproject voorziet aan de ander zijde nog een haag van 4,5m over de volledige perceelsdiepte. Er is dus sprake van een dubbele groenbuffer met een hoogte van 5m-4,5m!

Geenszins kunnen verzoekers bijgetreden worden in de opmerking dat de verwerende partij de plaatsgesteldheid niet correct heeft ingeschat.

38.

Op p. 11 van het verzoekschrift van de verzoekende partijen, worden **foto's** bijgebracht van de **vroege jaren 1900...**

De omgeving is uiteraard intussen geheel veranderd.

Tussenkomende partij **ziet niet in welk nut de foto's van vorige eeuw kunnen bijbrengen** in de beoordeling van de goede RO.

39.

Op p. 12 van het verzoekschrift wordt een grondplan bijgebracht van de woning van de verzoekers. Daaruit zou moeten blijken dat er sprake zou kunnen zijn op het gelijkvloers.

Ook op dit punt niets nieuws onder de zon. Bovendien blijkt uit dit plan *nét* dat er geen inkijk kan zijn in leefruimte.

**In de zijgevel van de woning (of het woningbijgebouw) van de verzoekers zijn enkele kleine ramen, waarvan vast staat dat:**

- de ramen aan de buitenzijde **bekleed met smeedijzeren hekwerk**
- deze ramen **uitgeven op de garage en de berging** (eigen grondplan)
- op de perceelgrens thv deze ramen reeds **een 5m hoog groenscherm** staat

[foto's]

Bezwaarlijk kunnen de verzoekers aannemelijk maken dat de bewoners van een appartement op bv. de derde verdieping van het nieuwe pand kunnen kijken over een raamfolie van 1,8m hoog, zo door een haag van 4,5m hoog om dan zicht te nemen in de met smeedijzer bekleedde raampjes van de garage van de verzoekers ...

40.

Ook het **vierde bezwaar faalt in al haar onderdelen**, zowel in feite als in rechte.

Geenszins kan aangenomen worden dat de hinderaspecten onzorgvuldig zouden beoordeeld zijn in de bestreden beslissing.

...

4.

Met hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog dit:

“ ...

De tussenkomende partij poseert in verschillende pagina's dat de door hen voorgestelde bouwwijze aansluit bij de bestaande toestand in de nabije omgeving. Dit is echter in tegenspraak met de stedenboukundige ambtenaren welke aanhalen:

"Hierdoor ontstaat een uitzonderlijk grote bouwdiepte die niet strookt met de bouwdieptes in de omgeving. Ook wordt er een nieuwe voorgevelbouwlijn gecreëerd die zowel links als rechts niet aansluit"

(Zie PSTV-2015-0459-RVB-1 pagina 2 midden - bijlage 3 in ons eerder beroepsdossier)

Verder refereert de tussenkomende partij naar grote bouwdiepten in de omgeving, waarbij ze echter vergeet te zeggen dat het hier garageboxen betreft. (zie foto's genomen vanuit onze slaapkamerramen hieronder of google streetview). De gebouwen staan immers allen netjes aan de rooilijn.

[foto's]

Nu er op pagina 4 door de tussenkomende partij een zijaangift op schaal is beschikbaar gesteld (pagina 4 van 29 ; stukken tussenkomende partij), kan met hierop duidelijk zien dat hierbij geen sprake is van een beperkt project. En dan houden we nog geen rekening met de ondergrondse parking die nog 18m uitsteekt.

*Uit dit zijaanzicht blijkt ook overduidelijk de erg grote privacyhinder, er schiet namelijk geen privacy meer over in onze woonkamer (op het gelijkvloers) met volledige achtergevel in glas. Zelfs in de slaap- en badkamers eveneens geen privacy meer. Voor een dergelijk duidelijke inbraak op privacy, zijn geen simulaties meer nodig.*

*[zijaanzicht]*

*Mogen we uw raad er tenslotte ook op attent maken dat de schetsen die op latere paginas (23 en volgende) door de tussenkomende partij gebruikt worden om de hinder voor te stellen, niet overeenstemmen met het vergunde. Er zijn namelijk planwijzigingen in aangebracht, ramen ontbreken, gevelbekledingen veranderd etc...zoals tevens door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgesteld (Ons beroepsdossier - Bijlage 3 - PSTV-2015-0459-RVB-01 pagina 9 midden). Eveneens komt het gabariet van onze woning niet overeen met het getekende, zoals eveneens kan vastgesteld worden door vergelijking met de rode lijn in de tekening hierboven, stuk ingebracht door de tussenkomende partij.*  
*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In essentie achten de verzoekende partijen de motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening onjuist, minstens niet afdoende in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stellen vast dat de verwerende partij de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en dan kennelijk zonder meer het tegenovergestelde beslist.

2.1.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

*“ ...*

*§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*(...)*

*d) een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

*§ 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 vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;*

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*



- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”

De parlementaire voorbereiding licht de wijziging van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl.*, 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97):

“ ...

*Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: “Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op 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. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten”.*

*De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.*

*Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.*

*Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.*

*Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken [van] de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken. Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).*

*Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. De bepaling dat kan*

worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd. Ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.

Enerzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.

Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbare beelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup> als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.

Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.

Met de voorwaarde rond kwaliteit wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor beleevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.

*Met de voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is. Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn. Op een bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.*

*Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.*

*...*

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met artikel 58 Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening heeft 'verruimd'.

De vergunningverlenende overheid moet bij deze beoordeling rekening houden met 'de in omgeving bestaande toestand', maar kan ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de geciteerde parlementaire voorbereiding.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed moet worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren. Het afwijken van de bestaande ordening voor het verhogen van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO en moet aan de hand van concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project uitdrukkelijk en zorgvuldig worden gemotiveerd.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening evenwel niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan

van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met de voor het dossier relevante, in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

## 2.2.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, verplicht de verwerende partij in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen. Deze formele motiveringsplicht heeft tot doel de bestuurde met kennis van zaken te laten uitmaken of het aangewezen is de beslissing al dan niet aan te vechten.

Daarnaast vereist artikel 3 Motiveringswet dat de beslissing afdoende moet gemotiveerd zijn. Deze vereiste sluit nauw aan bij de inhoudelijke vereisten van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur. Opdat de motivering afdoende zou zijn, moet deze in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, evenredig zijn met de omvang van de beleidsvrijheid, uitgebreider, indien de te nemen beslissing minder voor de hand liggend is, en draagkrachtig zijn.

## 2.3.

Het gegeven dat de verzoekende partijen een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroepsschrift hebben ingediend, betekent niet dat de verwerende partij elk punt daaruit dient te beantwoorden. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing zijn betrokken en duidelijk is om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. De omvang van de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde bezwaren.

De verwerende partij is ingevolge artikel 4.7.23 VCRO verplicht om het (in dit dossier andersluidende) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Hieruit volgt dat zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dient aan te duiden waarom zij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Voorgaande overwegingen veronderstellen niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom en op welke punten zij afwijkt.

Dit alles geldt in dit dossier des te meer, aangezien de Raad met het arrest van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0297 de beslissing van 15 oktober 2015 ook al vernietigde omwille van een gebrekkige motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De Raad overwoog:

“ ...

*De verwerende partij had de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand immers des te concreter moeten motiveren, in het bijzonder naar de inplanting en de gevolgen voor het straatbeeld en de eigendom van de verzoekende partij toe, aangezien zowel de verzoekende partij, tijdens het openbaar onderzoek, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in zijn verslag, uitgebreid hebben gewezen op de in functie van de continuïteit van de straatwand problematische inplanting met nieuwe voorgevelbouwlĳn enerzijds, als op de uitzonderlijke bouwdiepte en bouwhoogte die niet alleen niet passen in het straatbeeld, maar die ook en vooral ten aanzien van de verzoekende partij voor inkijk zorgt ten gevolge van het groter aantal ramen in de zijgevel en de dakterrassen langs de zijkant anderzijds.*

*(...)*

#### *4.1.*

*De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de bouwwijze een architecturaal geheel vormt waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande bouwtypologie. De verwerende partij acht de gevraagde bouwdiepte te verantwoorden en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden. Hiermee gaat de verwerende partij in tegen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat de gevraagde bouwdiepte van 35,5m op geen enkele wijze aansluit op de bebouwing in de omgeving. De tussenkomende partij tracht deze kritiek te weerleggen door te stellen dat geen van de drie volumes afwijkt van de in de gemeente gebruikelijke richtnorm van 17m. Nochtans vormen de drie volumes één geheel en dient dit woonvolume in zijn geheel in aanmerking genomen te worden. De verwerende partij schiet in haar motivering dan ook te kort door in essentie enkel te overwegen dat het volume noodzakelijk is om een verzoenende oplossing te bieden.*

*Te meer daar ook de positionering van het gebouw ten aanzien van de aanpalende bebouwing opnieuw in vraag wordt gesteld, zowel door de verzoekende partij in het openbaar onderzoek, als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag. Zo wordt aangegeven dat voorliggende aanvraag aansluit op de naastliggende woning met nr. 88, hetgeen de uitzondering vormt in het straatbeeld. Hierdoor zal het zogenaamde eerste volume, op 4m van de perceelsgrens van de verzoekende partij, nog steeds op 6,5m van de straat worden opgericht – zoals aangegeven op het inrichtingsplan. Deze inplanting strookt niet met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, hetgeen ook door de verzoekende partij wordt aangegeven in haar bijlage 3. De enkele bewering dat met huidige constructie een “toenadering [wordt gezocht] tot de kroonlijsthoogte van nr. 84” kan niet volstaan om de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het bezwaar van de verzoekende partij te weerleggen.*

#### *4.2.*

*In zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft dat de bouwhoogte correspondeert met de bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van gebouwen, stelt de Raad vast dat de verwerende partij tot deze conclusie komt door het gemiddelde te nemen van de aanpalende percelen, met name nr. 88 en nr. 84 en dat het rekenkundig gemiddelde 3,5 bedraagt.*

*In de voorliggende zaak wordt een getrap volume opgericht, waarbij het derde volume aansluit op de bouwhoogte van nr. 88, zijnde 4 bouwlagen en zo afbouwt naar 2 bouwlagen in het eerste volume, dat aansluit op nr. 84. De verzoekende partij stelt in haar uiteenzetting dat deze zienswijze niet aanvaard kan worden en dat rekening dient gehouden te worden*

*met de nabije omgeving, die zij omschrijft als nr. 98 tot en met nr. 80, waarbij zij tot de conclusie komt dat de gemiddelde bouwhoogte niet hoger reikt dan 3m.*

*De bijzondere voorschriften, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2000, en zoals van toepassing op voorliggend perceel stellen het volgende:*

*“ ...*

*Artikel 1 – bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen:*

*(...) § 2. In de andere woongebieden van het gewest wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:*

*1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;*

*2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;*

*3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.*

*Behoudens andersluidende bepalingen in bestaande of nog op te maken gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg, mag het aantal bouwlagen echter niet meer dan drie bedragen.*

*(...)*

*De regel is niet van toepassing voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan drie. In dat geval is het maximum aantal bouwlagen gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen van de omringende gebouwen aan dezelfde kant van de straat, in voorkomend geval afgerond tot de eenheid naar boven of naar onder naargelang de breuk meer of minder bedraagt dan de helft.*

*...”*

*De “in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten” dient in deze context te worden begrepen als de bebouwing in de directe omgeving in dezelfde straat. In de bijzondere voorschriften wordt expliciet vermeld dat gekeken dient te worden naar de bouwlagen van de omringende gebouwen. Derhalve kan de verwerende partij niet verweten worden het rekenkundig gemiddelde te hebben gehanteerd van de woningen gelegen op nr. 88 en nr. 84.*

*Deze vaststelling neemt niet weg dat haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde (in het bijzonder voor wat de beoogde inplanting betreft) in functie van de in de omgeving bestaande toestand, zoals hierboven reeds aangegeven, niet voldoende zorgvuldig en dus niet afdoende moet worden genoemd.*

*...”*

Hoewel de Raad (op basis van de bijzondere voorschriften van het gewestplan omtrent de hoogte van gebouwen) aanneemt dat het rekenkundig gemiddelde (van 3,5) van de aanpalende percelen Dorpsstraat 88 en 84 genomen wordt voor wat de bouwhoogte betreft – en er op dat punt bijgevolg geen schending van artikel 4.1.1 VCRO kan voorliggen – is het volgens bovenstaande overwegingen aan de verwerende partij om – in het licht van de andersluidende argumenten van de verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – de inplanting van het (haaks op de Dorpsstraat voorzien) architecturaal geheel van drie geschakelde volumes met, ten aanzien van de bebouwing in de omgeving, afwijkende bouwdiepte en afwijkende voorgevelbouwlijnen, afdoende te motiveren in de (huidige bestreden) herstelbeslissing.

### 3.1.

Op basis van de initieel bij de aanvraag gevoegde plannen overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 1 maart 2018 in hoofdzaak het volgende:

“ ...

*Ter hoogte van het aanvraagperceel is de perceelsconfiguratie zeer specifiek. Het links aanpalende gebouw (nr. 88) betreft een meergezinswoning met 4 bouwlagen en heeft een voorbouwlijn op ca. 20 m uit de rooilijn. Hierdoor ontstaat een opening in de straatwand. De vrijstaande eengezinswoning (nr. 84) rechts heeft 2 bouwlagen onder een afgeknot hellend dak, met de voorbouwlijn op ca. 1,60m uit de rooilijn.*

*(...)*

***De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt door de footprint ruimschoots overschreden.***

*De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en tracht door middel van een getrapte aaneenschakeling van volumes (3 volumes met respectievelijk 4, 3 en 2 bouwlagen) toenadering te zoeken tot de kroonlijsthoogte van nr. 84. Deze poging tot verzoening leidt echter tot een onverantwoorde bouwdiepte van 35,5m (inclusief uitstekende terrassen).*

*Bij nazicht in de omgeving betreffende de maximale bouwdiepten voor percelen met de bestemming wonen, blijkt de meergezinswoning aan de Dorpsstraat nr. 57 met 19m bouwdiepte te gelden als referentie. Het is duidelijk dat de gevraagde bouwdiepte van 35,5m op geen wijze aansluit op de bebouwing in de omgeving.*

*Ondergronds worden voor de 8 appartementen 12 parkeerplaatsen, fietsenbergingen en bergruimten voorzien. Het gevraagde programma maakt een ondergrondse bouwdiepte van 49,45m noodzakelijk op een bouwperceel van 86,9m diep. Dit betekent dat het grootste aandeel van de perceelsdiepte bestaat uit verharding, waarvan 15,95m zich bevindt in de achtertuintrook. Het gevraagde programma overschrijdt de draagkracht van het perceel.*

*Gezien het gebouw een totale bovengrondse bouwdiepte van 33,50m heeft en sterk afwijkt van de in de omgeving courant waargenomen bouwdiepte van 19m, is het niet realistisch om te spreken van een relatief beperkte footprint. Ondergronds wordt er zelfs een bouwdiepte van ca. 50m diep gebouwd.*

*Het bestaan van een op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen pand (huisnummer 96, op ca. 30 m afstand), met een sterk afwijkende bouwdiepte van ca. 48m, kan geen referentie zijn voor het gewenste ruimtegebruik in de omgeving. De aanvrager dient zich te richten tot de regel en niet tot de uitzondering.*

*In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 16 mei 2013 werd reeds aangegeven dat er gekozen dient te worden om het straatbeeld te vervolledigen, in plaats van de bestaande opening (voorgevelbouwlijn ca. 22m diep gemeten op de perceelgrens) in de straatwand te bestendigen. Het naburige pand op huisnummer 88 zou in de toekomst vervolgens op dezelfde voorgevelbouwlijn kunnen aansluiten. Gelet op de karakteristieken van het perceel zou een vrijstaande invulling eveneens kunnen bijdragen aan het beoogde parkkarakter en het behoud van de waardevolle bomen op het perceel.*

*Ook hier wordt het nieuwe begrip 'ruimtelijk rendement' te onpas gebruikt in een context van afwijking en maximalisatie. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft immers onverminderd gelden. Daarbij is eerst en vooral de in de directe omgeving waargenomen toestand doorslaggevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op een perceel. Er is geen sprake van een noodzakelijkheid tot het halen van een vereiste dichtheid, zoals de aanvullende nota aangeeft. Dit argument kan aldus niet gebruikt worden ter verantwoording van de gevraagde grote bouwdiepte en volume-uitwerking.*

**De aanvraag is visueel-vormelijk niet inpasbaar (identiek aan verslag PSA van 8 oktober 2015).**

*Het laagste volume met 2 bouwlagen sluit niet aan op de gebruikelijke voorbouwlijn, zijnde de rooilijn, noch aan de voorbouwlijn van de gezinswoning op nr. 84. Na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel blijkt dit echter de kans om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand, in plaats van aan te sluiten op de enkele uitzondering in het straatbeeld.*

*De naar achter verspringende volumes zijn afwijkend in het straatbeeld en zorgen voor een massief voorkomen. De volumes zijn eveneens duidelijk zichtbaar verbonden waardoor deze niet afzonderlijk aan de gebruikelijke bouwdiepte van 17m onderworpen kunnen worden zoals het CBS argumenteert.*

**De gevraagde bouwdiepte leidt tot een onnodige verhoging van zicht- en privacy hinder.**

*Door de grote diepte van het gebouw ontstaat er eveneens een aanzienlijk zijgevelvlak en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel, evenals dakterrassen die zich grotendeels langs de zijkant bevinden. Dit zorgt voor een onnodige verhoging van inkijk ten opzichte van de aanpalende over de volledige bouwdiepte.*

*...*

### 3.2.

De verwerende partij overweegt op basis van diezelfde plannen in de bestreden beslissing:

*“ ...*

*De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*(...)*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*(...)*

**Gelet op de specifieke perceelsconfiguratie, de centrumligging en de beleidsvisie van de gemeente Kapellen, is de deputatie van oordeel dat het ruimtegebruik en de gevraagde densiteit gunstig beoordeeld kunnen worden.**

*De deputatie wenst te verwijzen naar de beleidsvisie van de gemeente Kapellen, zoals opgenomen in de projectnota 'Leefbare doortocht centrum Kapellen (N11)' (OMGEVING i.o.v. gemeente Kapellen, 23 april 2009) die stelt dat "omwille van de herkenbaarheid en de ruimtelijke eenheid van het centrum een groene structuur op N11 aangewezen is. Er wordt geopteerd om in het centrum van Kapellen de laanstructuren niet door te trekken, maar op cruciale plaatsen, waar bovendien voldoende ruimte (licht en lucht) aanwezig is, grote solitaire bomen aan te planten. De relatie met achterliggende functies zoals het park en het gemeentepark wordt ruimtelijk bij de de doortocht betrokken. Door het openwerken van de parkwand wordt het park als het ware tot op N11 doorgetrokken zonder de geborgenheid van het park in het gedrang te brengen. Het park zal ook de noordelijke poortfunctie van het centrum toebedeeld krijgen." Het concept met haaks op de Dorpsstraat 3 geschakelde in hoogte afbouwende volumes, met ondergronds parkeren en de*



*mogelijkheid tot aanplanten met hagen en laagstamming groen, laat toe om de opengewerkte parkwand aan de onmiddellijke overzijde van de straat te reflecteren.*

*Afgaande op de naburige percelen kan niet anders dan worden vastgesteld dat de voorbouwlijnen substantieel uit elkaar zijn gelegen, waarbij de achterbouwlijn van nr. 84 (rechts) nog niet eens tot de voorbouwlijn van nr. 88 (links) komt. De voorbouwlijnen van Dorpsstraat 88 en Dorpsstraat 84 liggen ca. 19m uit elkaar waardoor bij aansluiten op één van beide steeds een onevenwicht blijft bestaan.*

*De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en bouwt trapsgewijs af in de richting van de straatzijde. Door middel van de trapsgewijze afbouw wordt op een ruimtelijk kwalitatieve manier rekening gehouden met de specifieke inplanting op de naburige percelen. De gevraagde bouwdiepte kan aanvaard worden gezien ten opzichte van het naburige perceel een minimale inplantingsafstand van 4,01m wordt behouden, welke naar de achterzijde van het gebouw oploopt tot 9,21m. De ritmische volume-uitwerking in combinatie met het voorgestelde materiaalgebruik (segment 1:gevelsteen- segment 2:hout- segment 3:gevelsteen) maken dat het gebouw zich op een speelse manier in het straatbeeld zal inpassen. De beschikbare open ruimte aan de voorgevel zal worden ingericht en aangekleed (groenaaplant) tot een kwalitatieve gemeenschappelijke ruimte, wat ontegensprekelijk bijdraagt aan het gewenste groene karakter van de Dorpsstraat en de integratie van het gebouw in zijn omgeving. Een loutere afwerking van de straatplint kan de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet bewerkstelligen.*

*De deputatie wenst eveneens te benadrukken dat voorliggende aanvraag eveneens tegemoet komt aan de algemene vraag tot het verhogen van het ruimtelijk rendement om de bestaande woongebieden in hun functie te versterken. Daarbij geldt dat de terreinbezetting gelijk is aan 20% en de V/T-index gelijk is aan 0,53, hetgeen in een centrumcontext vrij laag is en wijst op de belangrijke vrijwaring van groen.*

***De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar.***

*Het laagste volume met 2 bouwlagen sluit niet aan op de gebruikelijke voorbouwlijn, zijnde de rooilijn, noch aan de voorbouwlijn van de gezinswoning op nr. 84. Na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel blijkt dit echter de kans om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand, in plaats van aan te sluiten op de enkele uitzondering in het straatbeeld.*

*De naar achter verspringende volumes zijn afwijkend in het straatbeeld en zorgen voor een massief voorkomen. De volumes zijn eveneens duidelijk zichtbaar verbonden waardoor deze niet afzonderlijk aan de gebruikelijke bouwdiepte van 17m onderworpen kunnen worden zoals het CBS argumenteert.*

***De hinder naar de omgeving is aanvaardbaar, mits het raam van de voorste leefruimte in de rechter zijgevel op niv. +2 verkleind wordt tot 1m breed en de 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde worden voorzien met groenschermen van min. 1,80m hoog.***

*De deputatie is van oordeel dat dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om de hinder voor de omgeving te beperken. Zoals aangehaald wordt er aan de rechter perceelsgrens een minimale afstand van 4m bewaart. Deze afstand loopt aan het achterste volume op tot 9,21m.*

*...*

Op basis van de projectnota 'Leefbare doortocht centrum Kapellen (N11)' van 23 april 2009 als *'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'* staat de verwerende partij dus bewust een aanzienlijke afwijking van het straatbeeld aan de zijde van de in de aanvraag begrepen percelen toe, *'met het oog op ruimtelijk rendement'*.

Zij kan dat ingevolge het gewijzigde artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO ook ten behoeve van een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO. Wel moet zij dan concreet motiveren waarom hier kan worden afgeweken van de bestaande ruimtelijke ordening in de omgeving en waarom het hiervan afwijkende project resulteert in een duurzame ruimtelijke ordening. Zij moet daarbij nog steeds rekening houden met de concrete kenmerken van de bestaande relevante omgeving.

#### 4.1.

De omvang van de motivering ten spijt, stelt de Raad vast dat de verwerende partij de nieuwe voorbouwlijnen blijft verdedigen, zonder afdoende motivering. Net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vertrekt zij van de vaststellingen dat *'Het laagste volume met 2 bouwlagen niet aan(sluit) op de gebruikelijke voorbouwlijn, zijnde de rooilijn, noch aan de voorbouwlijn van de gezinswoning op nr. 84', 'De naar achter verspringende volumes afwijkend (zijn) in het straatbeeld en voor een massief voorkomen (zorgen)'* en dat *'De volumes eveneens duidelijk zichtbaar verbonden (zijn) waardoor deze niet afzonderlijk aan de gebruikelijke bouwdiepte van 17m onderworpen kunnen worden zoals het CBS argumenteert'*.

Zij vertrekt ook van dezelfde premisse dat *'Na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel dit (lees: bouwvoorstel) de kans (blijkt) om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand, in plaats van aan te sluiten op de enkele uitzondering in het straatbeeld'*, een argument dat overigens al meegaat sedert het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 16 mei 2013 over de eerste vergunningsaanvraag. Toch kiest de verwerende partij ervoor om de (middels het behoud van de voorbouwlijn van woning nr. 88) bestaande opening in de straatwand te bestendigen op basis van de beleidsvisie die opgenomen is in de door de tussenkommende partij vermelde en (middels haar bij de verwerende partij ingediende aanvullende nota) met een citaat weergegeven maar niet bijgebrachte projectnota 'Leefbare doortocht centrum Kapellen (N11)' van 23 april 2009 van de gemeente Kapellen.

Ondanks de - van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen - premisse dat de afbraak van de bestaande bebouwing de kans bij uitstek is om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand, met bebouwing tot (bijna) op de rooilijn, verdedigt zij zo de (door de aansluiting op de voorbouwlijn van woning nr. 88 verspringende voorbouwlijnen en de ondergrondse parking) mogelijk gemaakte reflectie van de opengewerkte (gemeente)parkwand aan de overzijde van de straat. Zij stelt ook plots dat *'Een loutere afwerking van de straatplint de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet kan bewerkstelligen'*.

#### 4.2.

Nog los van de vraag of de (door geen enkele procespartij bijgebrachte en zelfs niet op de website van de gemeente Kapellen terug te vinden) projectnota van 23 april 2009 wel een *'beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkeling'* is, en ook los van de vaststelling dat de eerdere, overigens door de Raad vernietigde vergunningsbeslissing van 15 oktober 2015 ook al op die (toen nog niet als dusdanig vermelde) projectnota als *'gewenste ruimtelijke ontwikkeling'* steunt waar zij het heeft over *'een omgeving die, via de als gemeenschappelijke tuin uitgewerkte voortuin, doorloopt in het gemeentepark als groene onderbreking in de Dorpsstraat'*, is het voorgaande minstens een kennelijk tegenstrijdige motivering. Quasi letterlijk overgenomen uit de door de tussenkommende partij (naar aanleiding van het vernietigingsarrest) bij de verwerende partij ingediende aanvullende

nota, is de zin dat *'Een loutere afwerking van de straatplint de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet kan bewerkstelligen'* op het eerste gezicht ook geen eigen beoordeling van de verwerende partij.

De verwerende partij laat bovendien na concreet te repliceren op zowel de uiteenzetting van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *'gekozen dient te worden om het straatbeeld te vervolledigen. Het naburige pand op huisnummer 88 zou in de toekomst vervolgens op dezelfde voorgevelbouwlijn kunnen aansluiten. Gelet op de karakteristieken van het perceel zou een vrijstaande invulling eveneens kunnen bijdragen aan het beoogde parkkarakter en het behoud van de waardevolle bomen op het perceel'*, als op zijn argumentatie in verband met *'de in de omgeving courant waargenomen bouwdiepte van 19m'* en het *'gewenst ruimtegebruik'* waarvoor *'het bestaan van een op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen pand (huisnummer 96, op ca. 30 m afstand), met een sterk afwijkende bouwdiepte van ca. 48m, geen referentie (kan) zijn.'*

De verwerende partij bespreekt de bouwdiepte in verhouding tot (de oplopende afstanden ten opzichte van) het perceel van de verzoekende partijen, en de aansluitend bij de projectnota gevormde voortuinen. Zij bespreekt de bouwdiepte van de ondergrondse garage, maar niet in verhouding tot de waargenomen referentie-diepte van 19m of de tuin, noch wat betreft de door de provinciale technische ambtenaar gesignaleerde twijfelachtige bereikbaarheid van sommige parkeerplaatsen.

Voorts zegt zij dat *'De deputatie eveneens wenst te benadrukken dat voorliggende aanvraag eveneens tegemoet komt aan de algemene vraag tot het verhogen van het ruimtelijk rendement om de bestaande woongebieden in hun functie te versterken. Daarbij geldt dat de terreinbezetting gelijk is aan 20% en de V/T-index gelijk is aan 0,53, hetgeen in een centrumcontext vrij laag is en wijst op de belangrijke vrijwaring van groen'*, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zegt dat *'Ook hier het nieuwe begrip 'ruimtelijk rendement' te onpas gebruikt (wordt) in een context van afwijking en maximalisatie'* en dat *'Er geen sprake (is) van een noodzakelijkheid tot het halen van een vereiste dichtheid'*.

#### 4.3.

De verwerende partij laat tevens na de mate waarin het aangevraagde afwijkt ten opzichte van de in de omgeving bestaande toestand afdoende, zorgvuldig en aan de hand van concrete gegevens te motiveren. Een loutere verwijzing naar (het streven naar) 'ruimtelijk rendement' kan alvast niet zonder meer volstaan.

Gegeven de voorgeschiedenis van de aanvraag in de dorpskern, de vaststellingen dat *'De voorbouwlijnen van Dorpstraat 88 en Dorpstraat 84 ca. 19m uit elkaar (liggen) waardoor bij aansluiten op één van beide steeds een onevenwicht blijft bestaan'* en dat *'het huidige stedenbouwkundig beleid het verdichten van dorpskernen stimuleert'*, beperkt zij zich vooral tot een motivering op perceelsniveau waarbij zij – aansluitend bij de argumenten van de tussenkomende partij – *ad hoc* inspeelt op de opportuniteiten naar verdichting en de publieke groene ruimte aan de overkant van de straat.

Zij vergenoegt zich met het verdwijnen van de (volgens de aanvraag gevoegde beschrijvende nota) vervallen, uit 3 woonentiteiten bestaande meergezinswoning uit 1935, die plaats maakt voor een nieuw, hedendaags project met 8 woonentiteiten met behoud van een aantal waardevolle bomen voor- en achteraan door het ondergronds parkeren. Een terreinbezetting van 20% is voor haar aanvaardbaar. Duidelijk beseffend hoe moeilijk het is om de over ongeveer 19m verspringende voorbouwlijnen links en rechts te overbruggen, bevestigt zij haar (door de Raad vernietigde) vergunningsbeslissing van 15 oktober 2015 aan de hand van het 'ruimtelijk rendement' als nieuw beoordelingscriterium voor de goede ruimtelijke ordening. De weinige uitleg die zij daarover geeft, is afkomstig uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13

juli 2015 die daarvoor verwijst naar de administratieve praktijk van IGEAN bij (toen nog) recentere ontwerp-RUP's voor woonontwikkelingen in buitengebiedgemeenten. De verwerende partij laat na dit verder te onderzoeken op basis van actuele gegevens, minstens blijkt geen dergelijk onderzoek uit de motivering van de herstelbeslissing, laat staan een onderzoek naar de voor het inbreidingsproject gewenste dichtheid.

5.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij in gebreke blijft voor wat betreft de verzwaarde motiveringsplicht die op haar rust. Zij heeft de afwijking van de bestaande ordening in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement niet afdoende zorgvuldig verantwoord rekening houdende met de concrete kenmerken van de omgeving en het project. Uit de bestreden beslissing blijkt onvoldoende of de verwerende partij heeft onderzocht of het bouwprogramma de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande omgeving niet in het gedrang brengt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BEMIDDELING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 42, §1 DBRC-DECREET**

De tussenkomende partij heeft in haar schriftelijke uiteenzetting de bereidheid uitgedrukt voor het opstarten van een bemiddelingsinitiatief. De verzoekende partijen geven ter zitting aan dat zij daar niet op ingaan.

## **VIII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partijen gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden en vallen de kosten van het beroep, met name de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, ten laste van de verwerende partij. Niemand vraagt om een rechtsplegingsvergoeding. De verzoekende partijen wordt niet bijgestaan en vertegenwoordigd door een raadsman die advocaat is en vragen ook geen rechtsplegingsvergoeding.

De Raad is van oordeel dat het tot slot passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij ten laste van tussenkomende partij te laten. De tussenkomende partijen beslissen immers zelf of zij desgevallend (vrijwillig) tussenkomen. De Raad meent in dit verband dat een tussenkomst, waarvan bij aanvang niet kan ingeschat worden hoeveel partijen er zullen tussenkomen, de inzet van de procedure, ook wat de verwerende partij betreft, niet mag verzwaren.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv STEEN VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 86 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 254Y en 255L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 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 5 november 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER