

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0055 van 8 april 2014

in de zaak 1314/0135/SA/3/0120

In zake: mevrouw **Inge JANSSENS**

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

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

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

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 september 2013.

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne VANDAELE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie CORNELIS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Patrick BRACKE, mevrouw Hilde BRUGGEMAN, de heer Danny APERS en mevrouw Magda VERLEYEN verzoeken met een aangetekende brief van 27 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen. Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen de aanvragers van de vergunning zijn. De tussenkomende partijen kunnen dan ook worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO en het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

IV. FEITEN

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

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

Het perceel van de aanvraag betreft een hoekperceel dat gelegen is aan twee gemeentewegen, de Veerstraat en de Moleneindestraat. Het perceel is momenteel bebouwd met een eengezinswoning en afzonderlijke stallingen.

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

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

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

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

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

“..."

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

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

..."

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

“..."

Langsheen de Moleneindestraat bevinden zich woningen in verschillende bouwvormen. De 2 gekoppelde woningen recht tegenover het perceel uit de aanvraag, zijn bestaande uit twee bouwlagen en worden afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst van deze woningen staat op 5,50 m hoogte en de nokhoogte is voorzien op 8,75 m. Dit profiel is meteen het meest frequent toegepaste profiel uit het straatbeeld en is meteen ook het hoogste profiel dat hier opgemerkt wordt. Het bouwwerk uit de aanvraag voorziet in een ander profiel, met een hogere kroonlijst- en nokhoogte, en een steilere dakhelling waarbij het dak wordt afgeknot. Door zijn gekozen dakprofiel wordt een bijzonder zwaar volume verwezenlijkt. Het afknotten van het dak creëert een pseudo-zadeldak, wat een eigenaardige vorm geeft aan het zijdelingse profiel van het gebouw. Dit wordt dan nog eens geprononceerd door een bijzonder steile dakhelling. Een dak met een dakhelling van 50° bovenop twee bouwlagen is zeer zwaar voor deze landelijke omgeving. Het karakter van deze straat wordt zo gebroken.

Ter hoogte van de Veerstraat bevindt zich nog een meergezinswoning, gekend als Veerstraat 64. Deze constructie staat niet op de rooilijn ingeplant, maar bezit een voortuinstrook. Toch is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet opportuun om deze inplanting over te nemen voor deze aanvraag. De constructie kan gebouwd worden op de rooilijn.

Natuurlijk dient dan het profiel zich voldoende te laten inpassen in de omgeving. Bij voorliggende aanvraag is dat niet het geval.

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

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

Het openbaar onderzoek, gehouden van 23 januari 2013 tot 21 februari 2013, heeft een bezwaarschrift opgeleverd, getekend door 15 personen. Deze bezwaren halen bovenstaande argumentatie aan. De bezwaren worden dan ook als gegrond beschouwd. De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden duidelijk gehypothetheerd. Bovendien worden de voorwaarden uit voorgaand stedenbouwkundig attest niet nageleefd.

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

..."

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

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

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

“ ...

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

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

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

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

Bovendien merkt het college van burgemeester en schepenen terecht op dat bij langsparkeren de parkeerplaatsen minimum 6 m lang moeten zijn, zodat er langsheen de oprit maar 6 parkeerplaatsen zijn i.p.v. 8 zoals getekend op het inplantingsplan (waar de parkeerplaatsen nog geen 5 m lang zijn), en het totale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dus slechts 8 i.p.v. 10 bedraagt.

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

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

In subsidiaire orde wordt ook opgemerkt dat de gemeenschappelijke fietsen- en vuilnisberging een netto vloeroppervlakte van ± 13 m² heeft, hetgeen te gering is voor

een appartementsgebouw met 10 woonentiteiten, het gedeelte 'fietsenberging' moet een 20-tal fietsen kunnen bergen.

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

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

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

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

...”

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

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

“ ...

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

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

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

De aanvraag strekt er vooreerst toe de bestaande bebouwing op dit perceel te slopen, met name een eengezinswoning van 2 bouwlagen met zadeldak en enkele stallingen. Deze bebouwingen hebben geen enkele erfgoedwaarde, noch bijzondere architecturale kwaliteiten, zodat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de sloop van deze gebouwen.

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

m heeft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bovendien blijkt de aanvraag in overeenstemming te zijn met de overwegingen opgenomen in het stedenbouwkundig attest van 15 mei 2012 : "Het bouwproject is gelegen aan een hoekperceel waardoor dit pand een zekere uitstraling zal geven aan de omgeving. Het gebouw kan hierdoor ook toonaangevend werken voor nieuwe projecten in deze buurt. Daardoor is het van groot belang dat de voorliggende aanvraag voldoende wordt afgestemd op de locatie. De functie als meergezinswoning is hier aanvaardbaar. Het perceel is immers gelegen langsheen een verbindingsweg, waar zich reeds enkele meergezinswoningen bevinden. Toch dient het profiel van deze woonblok voldoende rekening te houden met het profiel van de bestaande woningen in deze omgeving. De gevel die gericht staat naar de Moleneindestraat heeft, gelet op het type van bebouwing in deze straat, een te groot profiel. Wanneer we kijken naar de recent afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen, werd er steeds op toegezien dat de kroonlijsthoogtes in deze straat beperkt bleven. Een kroonlijsthoogte van maximum 6,00 m is hier aangewezen. Ook worden de woningen hier gekenmerkt door een licht hellend zadeldak, waardoor de nok eveneens beperkt blijft in hoogte. Het bouwproject voorziet in een

nokhoogte van ± 12,00 m, terwijl een nokhoogte van maximaal 9,00 m gangbaar is in deze straat. Door dit gegeven wordt een schaalbreuk gecreëerd met de reeds bestaande bebouwing.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing diende aan de verzoekende partij niet te worden betekend, zodat beroepstermijn begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de vergunning.

Uit het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing werd aangeplakt op 20 september 2013. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 4 november 2013 is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

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

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de ingeroepen schaduwvorming en de mogelijke inkijk en aantasting van de privacy door de inplanting en het volume van de meergezinswoningen, alsook de verkeershinder en verkeersonveiligheid door de wijze van inrichting van de parkeerplaatsen, en de mogelijke waardevermindering van haar eigendom.

Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

De schorsing van de bestreden beslissing is te dezen verantwoord, enkel al omwille van het feit dat de vergunde werken grootschalig van aard zijn en in landelijke gemeente behorend tot het buitengebied worden ingericht.

Specifiek wat betreft het oogpunt van verzoekende partij geldt dat er op nauwelijks 10 meter van haar voordeur een massief gesloten gevelfront over een lengte van méér dan 20 meter zal verrijzen, met een kroonlijshoogte van 6 meter en een stijl schuin dak (met een hellingsgraad van 50°) met een nokhoogte van 9 meter. De drie bouwlagen worden gebruikt als woonlagen.

Concreet betekent dit dat verzoekende partij geconfronteerd zal worden met de volgende bebouwingscontouren, hieronder weergegeven op een simulatiebeeld :

...

De bebouwing veroorzaakt een ernstig nadeel. Dit nadeel uit zich in een belangrijke schaduwvorming, die bovendien kennelijk bevreemdend overkomt in het betrokken landelijk buitengebied.

Gelet op het feit dat de Moleneindestraat een smalle straat is, zal een dergelijke bebouwingswijze een belangrijk vernauwend effect genereren ter hoogte van de woning van verzoekende partij. Zoals de plannen nu zijn goedgekeurd, is er slechts een vrije afstand van +/- 10 m tussen de goedgekeurde gevel en verzoeksters voorgevel.

Een dergelijk vernauwend effect kan mogelijk aanvaardbaar zijn in een stedelijk gebied, maar niet in het buitengebied waartoe de Uitbergen behoort.

Bovendien wordt de privacy van verzoekende partij te grabbel gegooid, nu het intensief gebruik van de goedgekeurde bebouwing op drie woonlagen een rechtstreekse inkijk in de woning van verzoekende partij genereert. Deze woning bevindt zich nauwelijks 10 meter van de goedgekeurde bebouwing. Zoals gezegd, bevinden de slaapkamer en de badkamer van verzoekende partij zich aan de voorzijde van de woning.

Daarnaast zal verzoekende partij ook worden geconfronteerd met een ernstig probleem van verkeersveiligheid. De parkeerplaats van negen wagens neemt zijn uitgang via de Moleneindestraat, een beetje hoger op dan de woning van verzoekende partij. Dit is erg

storend op het vlak van de geluidsoverlast, omdat de wagens die de parkeerplaats verlaten moeten manoeuvreren, een scherpe bocht moeten nemen, enz. Hierdoor zal ook het verkeer in het Moleneindestraat toenemen, daar waar dit een smalle straat van slechts 3m breed is, waar geen twee wagens kunnen kruisen zonder de verharde berm te berijden, waar zich vaak voetgangers en spelende kinderen bevinden.

Dit is dus allemaal erg gevaarlijk omdat de Moleneindestraat een smalle straat is, zonder een eigenlijk voetpad. De verharde stroken langs de verharde weg worden immers ook als parkeerplaats gebruikt, zodat de Moleneindestraat zelf ook door fietsende kinderen en voetgangers wordt gebruikt. Dit geldt ook voor verzoekende partij zelf. Het is vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid niet aan te raden om de uitrit van een parkeerplaats te voorzien in een dergelijke straat.

Bovendien worden er drie autoparkeerplaatsen aan de voorzijde van het goedgekeurde gebouw voorzien, die niet ontsloten (kunnen) worden over de eigen eigendom. De aldaar geparkeerde wagens kunnen hun parkeerplaats enkel bereiken of verlaten door over het stuk grond in de uiterste punt van het terrein te rijden, een stuk grond dat niet in eigendom is van de bouwheer. Deze wagens moeten dus vlak aan de aantakking van de Moleneindestraat op de Veerstraat een gevaarlijk manoeuvre doen. Het is daarbij blijkbaar de bedoeling dat de verharde strook langs de geasfalteerde weg als een op- en afritstrook wordt gebruikt. Dit vormt een kennelijk hinderlijk gegeven.

Bij dit alles moet ook worden vermeld dat de goedgekeurde bebouwing een onredelijk hoge densiteit heeft voor de rustige en landelijke buurt waarin verzoekende partij woont.

Er worden immers tien appartementen opgericht. Er is nagenoeg geen enkele buitenruimte voorzien voor ontspanning. Enkele appartementen beschikken weliswaar over een eigen tuin- of terraszone. Deze tuin- of terraszones zijn echter onredelijk miniem, want ze zijn moeten wijken voor de parkeerbehoeften (zie hiervoor de in graad van administratief beroep ingediende gewijzigde plannen).

Een en ander houdt in dat kinderen niet op het eigen terrein kunnen spelen, maar zich logischerwijze zullen ophouden in de rustige Moleneindestraat. Dit komt er dus op neer dat verzoekende partij wordt geacht om niet enkel met het bijkomend verkeer afkomstig van de goedgekeurde bebouwing rekening te houden wanneer zij zich per wagen in de straat beweegt, maar ook nog eens met spelende kinderen. Uiteraard heeft verzoekende partij niets tegen spelende kinderen, maar vormt dit gegeven wel een ernstig probleem op het vlak van de verkeersveiligheid.

De realisatie van dit project is moeilijk herstelbaar, minstens toch in hoofde van verzoekende partijen. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.

Overigens zijn de andere nadelen die verzoekende partij aanhaalt uit hun aard zo goed als niet herstelbaar. Privacyhinder maakt bijvoorbeeld het normale gebruik van de slaapkamers op de eerste verdieping zo goed als onmogelijk, gezien ook overdag de gordijnen gesloten moeten blijven om inkijk te voorkomen. Dit ongemak kan niet louter met een vernietigingsarrest worden hersteld. De kwaliteitsvolle genot van een kamerruimte is nu eenmaal uit zijn aard niet herstelbaar.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Wat betreft de grootschaligheid van de werken dient te worden opgemerkt dat de omvang van een gebouw en de bouwlagen ervan niet op zichzelf een ernstig nadeel kunnen vormen. Verzoekster blijft in gebreke het nadeel dat zij hieruit meent te kunnen ondervinden in concreto aan te tonen.

Zij toont evenmin aan hoe zij hinder zou kunnen ondervinden uit schaduwvorming en een 'vernauwend effect', noch uit rechtstreekse inkijk. Er worden ter zake geen schaduwstudies of andere studies voorgelegd.

De hinder van manoeuvrerende voertuigen blijft – zoals blijkt uit de bestreden beslissing (stuk 10, p. 10) – beperkt omdat er slechts 10 woongelegenheden bijkomen vooraan in de Moleneindestraat op het hoekperceel, zodat het woonklimaat in de Moleneindestraat niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

Hinder van spelende kinderen dient als louter hypothetisch te worden aanzien.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Vooreerst geeft verzoekende partij geen concrete en precieze gegevens waaruit deze nadelen zouden dienen te blijken. De ernst van het nadeel is bijgevolg niet duidelijk:

Om de visuele hinder aan te tonen geeft verzoekende partij een 'simulatiefoto' weer met enkele lijnen die het op te richten gebouw dienen voor te stellen. Los van het feit dat deze lijnen op een wei erg schetsende manier zijn getrokken, geeft deze simulatiefoto een vertekend beeld: uit deze foto is duidelijk op te maken dat het op te richten gebouw qua omvang veel groter zal zijn dan het bestaande op deze plaats. De bestaande toestand, stallingen opgetrokken uit slechts 1 bouwlaag, is opvallend de uitzondering in de nabije en zelfs verdere omgeving, waar de woningen gewoonlijk 2 bouwlagen omvatten. Bovendien is deze simulatiefoto absoluut onvoldoende om visuele hinder aan te tonen. Het verlies van zon en licht dient door middel van een licht- of schaduwstudie te worden aangetoond. Dit is vereist opdat de Raad zou kunnen oordelen dat het schaduweffect de grenzen overschrijdt van hetgeen normaal in een bebouwde omgeving dient te worden getolereerd. Verzoekster maakt eveneens niet duidelijk op welke wijze zij momenteel in haar woning licht en zon zou ontvangen.

Bovendien geeft verzoekende partij op geen enkele foto duidelijk weer hoe haar woning georiënteerd is ten overstaan van de geplande werken, noch geeft ze weer hoe de woning is ingedeeld. Bijgevolg is noch het bestaan, noch de omvang van enige privacyhinder bewezen.

Ook de bewering dat de verkeersveiligheid in gedrang wordt gebracht, wordt nergens in concreto aangetoond. Verzoekende partij geeft geen enkele foto van de betrokken straat die de verkeersonveiligheid zou moeten bewijzen.

Verzoekster vreest dat er door het project een toename aan verkeer zal zijn dewelke geluidsoverlast zal teweegbrengen. Verzoekster laat echter ook hier na om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken om de geluidshinder daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen. Bij gebreke aan nadere gegevens of enige geluidsopname of -meting, kan de geluidshinder dan ook niet ernstig noch moeilijk te herstellen worden genoemd.

Tenslotte vreest verzoekende partij dat het project een toevloed aan spelende kinderen zal teweegbrengen, wat nefast zal zijn voor de verkeersveiligheid. Het is zonneklaar dat dit een zuiver hypothetisch nadeel is en om deze reden dan ook niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan gelden.

Derhalve kan alleen geconcludeerd worden dat verzoekster in gebreke blijft om concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit de ernst van de ingeroepen nadelen blijkt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij zal worden geconfronteerd met schaduwvorming, privacyhinder door inkijk, en verkeersonveiligheid. Er zou door het geplande project tevens een vernauwend effect ontstaan en de rustige en landelijke buurt waarin de verzoekende partij woont zou worden aangetast.

3.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partij als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.

4.

De verzoekende partij wijst met betrekking tot de nadelen die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen op de omstandigheid dat de vergunde meergezinswoning in de Moleneindestraat over een breedte van 20,5 meter op nauwelijks 10 meter van haar voordeur wordt ingeplant, zijnde op de rooilijn, dat het gebouw een kroonlijsthoogte van zes meter heeft met een nokhoogte van negen meter, en een stijl schuin dak met een hellingsgraad van 50°.

De verzoekende partij voegt, om de ernst van de betrokken nadelen te onderbouwen en aanschouwelijk te maken, een simulatiefoto toe en een reeks foto's waarbij de Moleneindestraat, zijnde een smal zijstraatje, en de ligging van haar perceel in deze straat ten aanzien van dat van de aanvraag duidelijk wordt weergegeven. De verzoekende partij toont met haar uiteenzetting, evenals met de stukken die ze neerlegt, naar het oordeel van de Raad op een voor de schorsing voldoende wijze aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent.

Gelet op de hoogte, de omvang, het profiel en de inplanting van de geplande meergezinswoning, op een afstand van ongeveer 10 meter en ten zuiden van de woning van de verzoekende partij, blijkt dat dit voor haar daadwerkelijk een grote visuele impact en een vernauwend effect zal hebben, en bovendien voor schaduw hinder zal zorgen. Er kan in redelijkheid dan ook bezwaarlijk betwist worden dat aldus de woonkwaliteit van de verzoekende partij ernstig zal verminderen.

Aan de hand van de plannen kan de Raad tevens duidelijk vaststellen dat de wijze van inplanting en het concept van de meergezinswoning, met name drie woonlagen en met de vele ramen in de gevelzijde die uitkijkt op de woning van de verzoekende partij, voor een aanzienlijke mate van inkijk zal zorgen. Het geplande project veroorzaakt dan ook een dermate ernstige inbreuk op de privacy van de verzoekende partij dat het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en de tolerantie ten aanzien van dergelijke hinder ernstig wordt verstoord.

5.

De Raad is daarnaast van oordeel dat de door de Raad ernstig bevonden nadelen, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen zijn. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

1.

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

“...
...

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

Het goedgekeurde gebouw wijkt inderdaad af op de volgende punten :

...

[2] het dakvolume en de beoordeling van de nokhoogte

De deputatie verantwoordt niet op een afdoende wijze waarom :

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

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

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

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

Het is inderdaad kennelijk onredelijk vast te stellen dat de typologie van een afgeknot schuin dak gelijk is aan deze van een gewoon schuin dak. Het kennelijk verschil in

typologie uit zich niet enkel in de zijdelingse verschijningsvorm (van een driehoek resp. een trapezium) en de functionaliteit (een zolderruimte resp. een volwaardige woonlaag), maar te dezen ook in de hellingsgraad van de dakconstructie (van 50° voor het goedgekeurde afgeknotte schuin dak).

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

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

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

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

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

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

De motivering is ook intern tegenstrijdig, in de mate dat de visuele verschijningsvorm in hoofdzaak aanwezig zou zijn in de Veerstraat, maar de deputatie het anderzijds wel nodig

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

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

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

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

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

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

...

Hieruit blijkt dat de deputatie verschillende aspecten van de onmiddellijke omgeving heeft onderzocht, m.n. de invalshoek, de vergelijking met de andere voorkomende meergezinswoningen, het visuele effect op de omgeving van het hoekperceel, de vergelijking met de kroonlijst- en nokhoogte van de woningen aan de overzijde. Het geheel van deze elementen vormt een draagkrachtige motivering en impliceert dat de deputatie in alle redelijkheid geoordeeld heeft dat het gebouw inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Op basis van deze motivering wordt tevens aangetoond waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

...

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

(2) inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand

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

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

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

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

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

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

(3) verwerende partij oordeelt zorgvuldig, ongeacht enig stedenbouwkundig attest

Ten slotte meent verzoekster dat het bestaan van een stedenbouwkundig attest de vergunningverlenende overheid niet ontslaat van de verplichting tot een zorgvuldig onderzoek van de stedenbouwkundige aanvraag, zeker nu het voorwerp van beide verschillend is.

Op generlei wijze heeft verwerende partij zich in de positie geacht zichzelf te kunnen ontslaan van het leveren van een afdoende motivering om de reden dat reeds eerder een stedenbouwkundig attest zou zijn verleend. Verwerende partij haalde echter terecht in haar motivering het positief stedenbouwkundig attest aan aangezien hierin overwegingen zijn opgenomen waarmee tussenkomende partij bij het opstellen van haar aanvraag heeft rekening gehouden. Zo oordeelde het college destijds dat de kroonlijsthoogte beperkt diende te blijven aangezien ook in het verleden door haar hierop werd toegezien. Een kroonlijsthoogte van maximum 6.00 m was volgens haar aangewezen. In voorliggende aanvraag heeft tussenkomende partij zich hiertoe beperkt. Ook oordeelde het college dat de voorziene nokhoogte van 12,00 m een schaalbreuk creëerde met de in deze omgeving gangbare nokhoogte van 9.00 m. Tussenkomende partij heeft, rekening hiermee houdend, in voorliggende aanvraag haar nokhoogte beperkt tot 9.00m en de dakconstructie dus verlaagd. Daarnaast heeft tussenkomende partij het aantal woongelegenheden van 12 op 10 gebracht, hoewel het college in haar beoordeling voor het verlenen van het stedenbouwkundig attest hier geen enkele opmerking over formuleerde.

Het mag duidelijk zijn dat verweerster dit stedenbouwkundig attest heeft aangehaald om vooral de verdienstelijke maatregelen te benadrukken die tussenkomende partij ingevolge de opmerkingen van het college heeft genomen ingevolge dit stedenbouwkundig attest.

Verzoekster benadrukt tot slot dat een stedenbouwkundig attest niet kan leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag en dat dit attest blijft gelden gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan. Nogmaals dient in de verf te worden genot dat uit geen enkel element blijkt dat tussenkomende partij vrijstelling van vergunning vraagt en dat ook uit geen enkel element blijkt dat verwerende partij geen zorgvuldige beoordeling maakt met de reden dat reeds een stedenbouwkundig attest zou zijn verleend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de Moleneindestraat een rustige smalle straat van drie meter breed is met eerder kleinschalige eengezinswoningen op bescheiden percelen. De aanvraag betreft de bouw van twee meergezinswoningen op de hoek van de Moleneindestraat

met de Veerstraat, één langs elke zijde van de hoek. De meergezinswoningen hebben een kroonlijsthoogte van zes meter, een nokhoogte van negen meter en een afgeknot zadeldak met een dakhelling van 50° bovenop twee bouwlagen. De gevel van de meergezinswoning in de Moleneindestraat heeft een breedte van 20,5 meter.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij nalaat de inpasbaarheid van de meergezinswoning in de omgeving, en met name ten aanzien van de Moleneindestraat, afdoende te beoordelen. Zo blijkt uit de bestreden beslissing niet hoe de meergezinswoning verenigbaar is met de eerder bescheiden eengezinswoningen in de Moleneindestraat, alsook op welke wijze de impact van het gebouw op de omliggende woningen aanvaardbaar is. Evenmin wordt gemotiveerd waarom de meergezinswoning op de rooilijn kan worden ingeplant in een dergelijke smalle straat op een afstand van ongeveer 10 meter van de woning van de verzoekende partij aan de overzijde.

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

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

3.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede omwille van de vaststellingen in het onderdeel VI.A van dit arrest, dan ook voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Patrick BRACKE, mevrouw Hilde BRUGGEMAN, de heer Danny APERS en mevrouw Magda VERLEYEN is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 5 september 2013 waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 16 april 2013 wordt ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van 10 appartementen in twee halfopen meergezinswoningen en het aanleggen van 10 parkeerplaatsen en een fietsen- en vuilnisberging.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER