

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0034 van 6 september 2016
in de zaak 1213/0376/A/9/0353

In zake: de heer **Maurice MEERSCHMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer **Carl COPPENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 februari 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 30 augustus 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met drie wooneenheden na het slopen van een rijwoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8793 Sint-Eloois-Vijve (Waregem), Schoendalestraat 29 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummer 0229B4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 februari 2013, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Bij beschikking van 22 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met een tussenarrest van 23 februari 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer beslist om de debatten te heropenen en de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen voor de openbare zitting van 15 maart 2016, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging is verdaagd naar de openbare zitting van 26 april 2016.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare zitting van 26 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Robin SLABBINCK die *loco* advocaat Eva DE WITTE voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Ter zitting leggen zowel de verzoekende partij als de tussenkomenende partij aanvullende stukken neer.

Uit artikel 4.8.25 VCRO blijkt dat partijen in de regel geen bijkomende stukken aan de Raad kunnen overmaken. Er bestaan geen omstandigheden om van die regel af te wijken.

De aanvullende stukken worden uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

De heer Carl COPPENS verzoekt met een aangetekende brief van 22 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 25 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

V. FEITEN

Op 22 maart 2012 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden na het slopen van een rijwoning.

Op 12 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het afbreken van een rijwoning en het bouwen van een meergezinswoning”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied gelegen.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het op 16 januari 2002 bij ministerieel besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 91 ‘Koekoekstraat’, meer bepaald in de zone voor wonen nr. 2a.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 14 juni 2012 tot 14 juli 2012 gehouden wordt, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van de stad Waregem adviseert op 21 juni 2012 voorwaardelijk gunstig.

Onroerend Erfgoed adviseert op 9 juli 2012 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem weigert op 30 augustus 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Het gebouw wordt opgericht binnen de toelaatbare bouwperimeter en binnen het toelaatbaar gabariet. De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA: zowel een- als meergezinswoningen zijn toegelaten, waarbij een max. bezetting van 60% dient gerespecteerd te worden. Bovendien wordt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens van 8m en de max. kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 6m en 12m voor het hoofdvolume en 3m en 5m voor het nevenvolume nageleefd. De max. bouwdiepte van 25m op het gelijkvloers en 15m op de verdieping, alsook de max. dakhelling van 45° voor het hoofdvolume en 30° voor het nevenvolume worden tevens gevolgd. Er worden twee bouwlagen toegestaan en de dakvorm is vrij. Ten slotte worden uitbouwen toegestaan over 35% van de max. toegelaten bouwbreedte loodrecht op de snede.

Er wordt echter in de bouwaanvraag NIET aangetoond dat het voorschrift A5 wordt gerespecteerd: Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing.

Uit de bezwaarschriften blijkt tevens dat de bouwheer de erfdienstbaarheden niet respecteert.

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

...

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 26 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2012 om dit beroep in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 als volgt om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen "onder voorbehoud van burgerlijke rechten en mits het naleven van de voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer":

"...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Koekoekstraat" (MB 16.01.2002) in een zone voor wonen (zone 2a).

De vorige aanvraag (dossier 2011/583) week af van de voorschriften van het BPA voor wat betreft het aantal bouwlagen zodat er een legaliteitsbelemmering was om de aanvraag te kunnen vergunnen. In huidige aanvraag wordt de duplex in de dakverdieping omgevormd tot een appartement bestaande uit 1 woonlaag. De bovenste woonlaag uit de vorige aanvraag (dossier 2011/583) wordt in huidige aanvraag omgevormd tot een technische ruimte met een vrije hoogte van maximum 1,70 m en moet dus niet meer meegerekend worden als bruikbare oppervlakte onder het dak.

Bij de verklaring bij tabel 1 van het BPA staat vermeld dat de ruimte onder het dak als afzonderlijke bouwlaag geteld wordt indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

Aan de aanvraag werd een berekeningsnota toegevoegd waarbij de netto oppervlakte van de zolderverdieping 50 m² bedraagt en waarbij de netto oppervlakte van de eerste verdieping 75,2 m² bedraagt.

Door de aanpassingen van huidige aanvraag is er nu geen sprake meer van een afwijking van het aantal bouwlagen, zodat er geen legaliteitsbelemmering meer is om de aanvraag te kunnen vergunnen.

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat in de aanvraag echter niet aangetoond wordt dat het voorschrift A5 wordt gerespecteerd. Volgens voorschrift A5 moet bij nieuwe bebouwing in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing.

Huidige aanvraag houdt echter wel degelijk rekening met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing. In het beroepsschrift wordt hierover o.a. het volgende aangehaald:

(...)

Deze argumentatie uit het beroepsschrift wordt bijgetreden. De aanvraag houdt voldoende rekening met de bestaande omringende structuur en de omringende bebouwing en dit wordt voldoende aangetoond in de bouwaanvraag. De aanvraag is volledig conform met de bepalingen van het BPA.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

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

De aanpalende burens (Schoendalestraat nrs. 27 en 31) zijn van mening dat hun burgerlijke rechten geschonden worden door de aanvraag.

Beide burens zouden beschikken over een recht van overgang over een breedte van 1,30 m. Deze erfdienstbaarheid wordt blijkens de plannen verlegd naar de andere kant van de woning (gezien vanaf de straatzijde van rechts naar links) en tegelijkertijd verminderd in breedte.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de isolatie tegen de gemene muur aan de linkse zijde nu is weggelaten er niet langer sprake is van enige beperking van de erfdienstbaarheid. De erfdienstbaarheid wordt, op basis van de voorliggende plannen, inderdaad verplaatst. Deze verplaatsing houdt volgens het beroepsschrift zeker geen beperking in, in tegendeel, de verplaatsing zorgt zelfs voor een verbetering voor het gebruik van de erfdienstbaarheid.

Het gebruik t.o.v. de linker buur is volgens het beroepsschrift gemakkelijker geworden nu de nieuwe doorgang dicht bij diens woning is gevestigd. De doorgang wordt volgens het beroepsschrift niet meer gebruikt door de rechter buur aangezien de muur naar deze doorgang ondertussen is dichtgemaakt. Desondanks wordt door de beroepsindiener de mogelijkheid opgehouden om toch van deze erfdienstbaarheid gebruik te maken.

De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Aangezien de af te breken woning opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Het advies van Onroerend

Erfgoed is gunstig. Het pand werd in de inventaris opgenomen omwille van de documentaire waarde als voorbeeld van een kleine vroeg 20^{ste}-eeuwse arbeiderswoning. Het behoud ervan is geen vereiste.

Het gabariet van de te bouwen meergezinswoning is heel wat groter dan de gabarieten van de direct aanpalende woningen. Het is echter de bedoeling volgens de voorschriften van het BPA om in de toekomst een groter gabariet te bekomen in deze zone.

Hierbij kan er ook verwezen worden naar artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

(...)

De aanvraag voorziet trouwens een kleiner gabariet dan toegelaten volgens de voorschriften van het BPA.

Verder in de straat zijn er reeds gelijkaardige gabarieten van 2 bouwlagen en een zadeldak.

Rekening houdende met al deze elementen kan geoordeeld worden dat een gabariet van 2 bouwlagen en een zadeldak in deze specifieke context aanvaardbaar is.

Voor het project worden er voldoende parkeerplaatsen voorzien. Op de plaats van de aanvraag wordt 1 garage voorzien. Op 20/10/2011 werd ook een vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van een carport met berging en voor het aanleggen van parkeerplaatsen op een perceel ten zuiden dat toegankelijk is via een garageweg die aantakt op de Herlaarstraat. Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20/10/2011 blijkt dat de nieuwe autostaanplaats ruimte biedt aan vier wagens.

Aan de straatkant wordt op het gelijkvloers enkel een garage, een inkom en een doorgang voorzien. Er zijn dus geen woonfuncties aan de straatzijde. In principe is dit niet aangewezen aangezien dit niet bevorderlijk is voor de leefbaarheid van de straat. Toch is het voorzien van een garage voor deze specifieke aanvraag aanvaardbaar, aangezien er in de aanvraag rekening gehouden moet worden met de erfdienstbaarheid van doorgang voor de aanpalende burelen. In het beroepsschrift wordt terecht aangehaald dat indien aan de voorzijde van de straat woonruimtes dienen voorzien te worden, de erfdienstbaarheid van doorgang voor de aanpalende burelen de woning zou doorsnijden. Dit is inderdaad niet wenselijk.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), het bijzonder plan van aanleg 'Koekoekstraat', de materiële motiveringsplicht en de formele motiveringsplicht:

“...

In strijd met de motivering in het bestreden besluit, wijkt de aanvraag wel af van het BPA (art. A2 en A5 en A7). De aanvraag voorziet geen harmonische overgang met de aanpalende bebouwing, waaronder deze van verzoekende partij, zodat er sprake is van een stijlbreuk, wat strijdig is met het BPA.

Daarenboven, zelfs al zou de aanvraag niet afwijken van het BPA, dan geeft dit nog geen vrijgeleide aan de vergunningverlenende overheid om elke aanvraag te vergunnen alleen al omdat de normen vooropgesteld in het BPA, zouden bereikt worden.

2.1 Het voorschrift A2 'Aansluiting der gebouwen' voorziet expliciet dat er een harmonische overgang met de bestaande bebouwing moet gerealiseerd worden:

(...)

Dit voorschrift stelt duidelijk voorop dat een harmonische overgang noodzakelijk is. Anders zou om die harmonische overgang mogelijk te maken, er daarvoor geen expliciete afwijkingsmogelijkheid voorzien worden. Uit het feit dat men zelfs mag afwijken van de normen in het BPA om een harmonische overgang te voorzien, blijkt overduidelijk dat de overheid daar groot belang aan hecht en harmonie primordiaal is.

Van een harmonische overgang is in casu geen sprake.

2.2 Het vaststaande rechtsbeginsel dat de aanvraag moet aansluiten bij de bestaande bebouwing, vindt verder ook zijn weerslag in art. A5 'Harmonieregel' van het BPA:

(...)

Daarvan is in casu geen sprake, daar de nokhoogte van het project zonder enige overgang veel hoger is dan de bestaande aanpalende woning van verzoekende partij (en van de rechter buur, mevrouw De Meester). Een loutere blik op de plannen toont dit aan en wordt ook door niemand betwist, noch door het CBS, noch door de Deputatie, noch door de aanvrager.

In het bestreden besluit geeft de Deputatie expliciet aan dat het gabariet beduidend groter is dan deze van de aanpalende woningen:

(...)

Doordat de Deputatie een aanvraag vergunt waarvan het gabariet 'beduidend groter (is) dan de gabarieten van de direct aanpalende woningen', schendt zij de bepaling A2 en A5 van het BPA. De gegeven motivering desbetreffend is niet afdoende, noch deugdelijk.

2.3 De aanpalende woningen vormen in eerste instantie de onmiddellijke omgeving. Dit is vaste rechtspraak van de Raad van State:

(...)

De Deputatie heeft in niet mis te verstane bewoordingen al aangegeven dat dergelijk project in situ niet aanvaardbaar is:

(...)

De Deputatie komt zonder een afdoende motivering terug op dit duidelijk en correct eerder ingenomen standpunt. De huidige aanvraag verschilt in wezen weinig ten opzichte van de aanvraag die uitgemond heeft in het besluit dd. 22.03.2012 (zie ook verder derde middel).

2.4 Bij de bespreking van het belang heeft verzoekende partij al afdoende aangetoond dat hij grote hinder zal ondervinden door de nieuwbouw.

In art. A7 van het BPA wordt voorgeschreven dat 'alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen'. De aanvrager heeft geen enkele maatregel genomen om abnormale hinder te voorkomen. In tegendeel, hij veroorzaakt ernstige hinder door een gebouw van dergelijke omvang in te planten.

De Deputatie heeft dit aspect helemaal niet belicht en maakt zich er van af door te stellen dat de aanvraag afgeleverd wordt onder voorbehoud van burgerlijke belangen. Het BPA schrijft echter voor dat bij de vergunningprocedure met die burgerlijke belangen rekening moet gehouden worden.

3 Zelfs al zouden de normen van het BPA gerespecteerd zijn, quod non, dan nog is de beoordeling van de Deputatie kennelijk onredelijk.

3.1 De Deputatie acht de aanvraag nu plots wel aanvaardbaar omdat er in de verdere omgeving al twee woningen zouden zijn met twee bouwlagen en een zadeldak. Toen de Deputatie op 22.03.2012 haar besluit nam, stonden die bouwwerken er ontegensprekelijk ook al. Waarom de Deputatie een bocht van 180° maakt, is niet duidelijk en kennelijk onredelijk.

3.2 Verzoekende partij toont trouwens aan dat dit niet kenmerkend is voor het straatbeeld (zie foto's hoger opgenomen) en al zeker niet voor de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving, zijnde in eerste instantie de aanpalende woningen, hebben 1 bouwlaag en een zadeldak.

Zoals de Raad van State herhaaldelijk beslist heeft, dient de vergunningverlenende overheid in eerste instantie de onmiddellijke omgeving in aanmerking te nemen, slechts in ondergeschikte orde de ruimere omgeving. Indien echter de aanvraag strijdt met de onmiddellijke omgeving, kan men zelfs niet verder kijken naar de ruimere omgeving!

De Deputatie laat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing en kijkt enkel naar de ruimere omgeving.

3.3 Het loutere feit dat er een BPA bestaat, geeft aan de vergunningverlenende overheid geen vrijgeleide om elke aanvraag die zogenaamd aan de normen van het BPA voldoet, te vergunnen. Er dient immers altijd nog een beoordeling in concreto gemaakt te worden.

Dat het volgens het BPA de bedoeling zou zijn om in de Schoendalestraat tot grotere gabarieten te komen, impliceert geenszins dat geen rekening moet gehouden worden met de bestaande toestand. Het BPA zegt trouwens het tegendeel door de 'harmonieregel' expliciet voorop te stellen.

Uit de foto's blijkt duidelijk dat de rijwoningen met 1 bouwlaag en zadeldak prominent aanwezig zijn en niets laat uitschijnen dat deze op korte termijn zullen verdwijnen om vervangen te worden door meergezinswoningen.

De motivering van de Deputatie is niet deugdelijk.

Rekening houdende met de plaatsgesteldheid – zeker langs de straatzijde waar de aanvraag betrekking op heeft – is het gevraagde kennelijk onredelijk. Het aantal woongelegenheden (3), bouwhoogte en bouwdiepte passen niet in het straatbeeld.

4 Komt daarbij dat de Deputatie het verslag van de PSA naar aanleiding van de vorige aanvraag bijgetreden heeft betreffende het ontbreken van een woongedeelte langs de straatkant. Enkel een garage en inkom wordt op het gelijkvloers voorzien, wat volgens de Deputatie voor 'de leefbaarheid van de straat...niet bevorderlijk' is (stuk 3).

Thans stelt de Deputatie dat dit wel aanvaardbaar is omdat anders de erfdienstbaarheid ten voordele van verzoekende partij niet kan gehandhaafd blijven. Dit is niets anders dan een niet ondersteunde loutere bewering. Uit geen enkel stuk blijkt dat ook met de erfdienstbaarheid er op het gelijkvloers geen woongelegenheden zou kunnen worden voorzien. De indeling van de woning zou dan misschien anders zijn, maar dat zou ontegensprekelijk de goede ruimtelijke ordening ten goede komen. De Deputatie heeft eerder immers onomwonden gesteld dat nu de leefbaarheid van de straat in het gedrang komt. Omdat het zogenaamd niet anders zou kunnen, is de leefbaarheid van de straat niet meer belangrijk?

Op heden staat er trouwens ook een woning die de erfdienstbaarheid respecteert, beste bewijs dat de combinatie van woongelegenheden op het gelijkvloers en doorgang wel mogelijk is.

De 'leefbaarheid van een straat' is ongetwijfeld een element dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet betrokken worden. In plaats van te stellen dat het in casu niet anders kan, diende de Deputatie tot het besluit gekomen te hebben dat de aanvraag niet kan vergund worden wegens strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Het privaat belang van de aanvrager kan nooit primeren op de goede ruimtelijke ordening...

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“...

Bij aanvang dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij terzelfdertijd een schending van de materiële en de formele motiveringsplicht inroept. De Raad heeft reeds herhaaldelijk gesteld dat dit niet mogelijk is: “Een gebrek aan formele motivering maakt het een betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden.” (...). Uit de toelichting bij elk van de drie onderscheiden middelen, blijkt dat verzoekende wel degelijk kennis heeft van de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen en zij dus geen schade kan ondervinden van een schending van de formele motiveringsplicht. De Raad reeds herhaaldelijk gesteld dat: “de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien het noopt tot een onderzoek naar de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing.” (...).

Verzoekende partij verwijst in het verzoekschrift naar de algemene voorschriften van het BPA, meer in het bijzonder A2 en A5. Op grond van deze bepalingen meent verzoekende partij dat er in casu geen sprake is van een harmonische overgang van met de aanpalende woningen vermits de nokhoogte van het ontworpen gebouw groter is dan deze van de aanpalende woningen en de woning van verzoekende partij in het bijzonder.

Voor een goed begrip worden de betrokken bepalingen geciteerd:

(...)

In de eerste plaats dient te worden vastgesteld dat er in deze geen sprake kan zijn van een schending van algemene bepaling A2. Uitgangspunt van dit artikel is immers dat het nieuwe gebouw afwijkt van de voorschriften van die voor die zone van toepassing zijn. Dit is in deze evenwel niet het geval! Het BPA laat in de betrokken zone zowel één- als meergezinswoningen toe met maximum 2 bouwlagen en dit met een vrij te kiezen dakvorm (cfr. infra tweede middel). Ook de bepalingen inzake maximale volumes en bouwdiepte worden gerespecteerd, bovendien put de aanvraag de maxima die het BPA voorziet zelfs niet uit, zo wordt niet alleen gemotiveerd in de bestreden beslissing maar ook bevestigd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het stedenbouwkundig voorschrift A2 is dan ook enkel van toepassing voor zover de aanvraag zou willen voorzien in een bijkomende 3^e bouwlaag, grotere bouwdiepte, (...). Gelet op het feit dat dit in deze niet het geval is, kan er ook geen sprake zijn van een schending van het algemeen stedenbouwkundig voorschrift A2.

Inzake de vermeende schending van algemene bepaling A5 impliceert dit voorschrift enkel dat er moet worden gestreefd naar harmonie met de bestaande ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing. Wat dit laatste betreft houdt verzoekende partij dan ook ten onrechte voor dat enkel naar de direct aanpalende bebouwing mag worden gekeken, het BPA verwijst expliciet naar de omringende bebouwing, een veel ruimer begrip! Net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt de deputatie inderdaad vast dat het ontwerp in een hogere nokhoogte voorziet dan dat van de direct aanpalende woningen links en rechts van de bouwplaats. Verder dan deze overweging kijkt verzoekende partij evenwel niet en lijkt dan ook te menen dat een nieuw ontwerp op deze locatie noodzakelijkerwijs dient te bestaan uit 1 bouwlaag met zadeldak wil men aan de gestelde harmonieregel voldoen. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden vermits het voorschrift A5 stelt dat met de omringende bebouwing rekening dient te worden gehouden. Amper 2 woningen verder bevindt zich reeds een meergezinswoning met een vergelijkbare nokhoogte en zadeldak (wat overigens ook niet wordt betwist door verzoekende partij). Het leidt geen twijfel dat een meergezinswoning amper 2 woningen verder dan de bouwplaats mag worden beschouwd als “omringende bebouwing”. Door hier anders over te oordelen negeert verzoekende partij zelf het voorschrift A5!

De huidige woning maakt deel uit van een rij geïnventariseerde dorpswoningen waarbij de sloop van huidige woning gunstig wordt geadviseerd door Onroerend Erfgoed. Deze woningen zijn nagenoeg identiek aan elkaar maar dit betekent niet dat een vervangend ontwerp noodzakelijkerwijs ook moet bestaan uit 1 bouwlaag met een zadeldak. Een dergelijke redenering vormt een volledige uitholling van de bepalingen van het BPA die een bepaalde ontwikkeling voor ogen hebben. Indien dit wél de bedoeling was geweest, dan had door middel van een stervormige aanduiding kunnen worden aangegeven dat voor de betrokken rij woningen specifieke voorschriften van toepassing waren. Gelet op het feit dat er geen bezwaar wordt geuit tegen de sloop van de woning, nota bene ook niet door verzoekende partij, is het niet meer dan logisch dat dit het uitgelezen moment is om met de beoogde ontwikkelingen rekening te houden. In dit verband verwijzen zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als verwerende partij terecht naar artikel 4.3.1, §2, 3^e VCRO. Het betreft hier immers een beleidslijn die in een publiek en afdwingbaar document wordt geformuleerd en waarbij voldoende duidelijkheid wordt geboden omtrent de in het 1^o van voornoemd artikel aangehaalde

aandachtspunten en de grenzen van de gewenste ontwikkelingen. Er kan daarenboven niet genoeg worden onderstreept dat het BPA nog meer toelaat dan hetgeen in het voorliggend ontwerp wordt voorzien.

Voorts overweegt verzoekende partij dat, in verhouding tot het aantal eengezinswoningen bestaande uit één bouwlaag met zadeldak, het aantal meergezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak nog steeds de minderheid is waardoor het ontwerp zich niet zou inpassen in het straatbeeld. Dit is correct doch evenwel volstrekt logisch. Pas van zodra de verbouw of de sloop en herbouw van een bestaande woning aan de orde is, kunnen de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van een (in termen van ruimtelijke ordening) recent plan, hun doorwerking vinden. Bij start van de implementatie van een bepaalde beleidskeuze zullen er in den beginne normalerwijs nog weinig vergelijkingspunten zijn, iemand moet nu éénmaal de eerste stappen zetten.

Ook in de weigeringsbeslissing van de deputatie dd. 22 maart 2012 werd overigens reeds gewezen op de bestaande toestand in de Schoendalestraat waar er reeds gebouwen werden opgericht met een gabariet van 2 bouwlagen met zadeldak, toen werd de aanvraag evenwel afgewezen omdat de aanvraag in 3 bouwlagen voorzag en dit een legaliteitsbelemmering vormde om de aanvraag te kunnen vergunnen! Bijkomend werd gesteld dat er tevens geen sprake is van een harmonische overgang omdat de aanvraag voorzag in 3 bouwlagen daar waar de aanpalende woningen slechts 1 bouwlaag hebben. Huidige aanvraag is op dit punt aangepast vermits het ontwerp nog slechts 2 bouwlagen telt. In beide beslissingen werd dus uitgegaan van dezelfde omgevingstoestand, weze het dat deze toestand in het kader van de eerste aanvraag niet van belang was gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering. Daar waar verzoekende partij stelt dat verwerende partij een bocht van 180° maakt, dient dit uitdrukkelijk te worden tegengesproken op grond van een grondige lezing van huidige bestreden beslissing en de voorgaande weigeringsbeslissing dd. 22 maart 2012 (cfr. infra derde middel).

Hetzelfde geldt voor wat het ontbreken van een woonruimte aan de straat en het voorzien van een gelijkvloerse inkom en garage betreft. In de bestreden beslissing wordt in herhaling van de eerdere weigeringsbeslissing gesteld dat het ontbreken van een gelijkvloerse woonruimte aan de straatzijde niet bevorderlijk is voor het straatbeeld, “toch is het voorzien van een garage voor deze specifieke aanvraag aanvaardbaar aangezien er in de aanvraag rekening gehouden moet worden met de erfdienstbaarheid van doorgang voor de aanpalende burens. In het beroepschrift wordt terecht aangehaald dat indien aan de voorzijde van de straat woonruimtes dienen voorzien te worden, de erfdienstbaarheid van doorgang voor de aanpalende burens de woning zou doorsnijden. Dit is niet wenselijk.”. In het kader van de administratieve beroepsprocedure wordt een motivatie geboden voor het ontbreken van een woonruimte aan de straatzijde, deze motivatie wordt zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de deputatie afdoend geacht om in deze specifieke situatie te kunnen instemmen met het ontwerp. Het aspect “leefbaarheid van de straat” komt in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert expliciet aan bod in de bestreden beslissing mét bijhorende afdoende motivatie. Het feit dat verzoekende partij stelt dat de huidige woning wél voorziet in een dergelijke woonruimte aan de straatzijde en geen belemmering van de erfdienstbaarheid vormt, toont nogmaals aan dat verzoekende met geen enkel ander ontwerp genoeg zal nemen dan wanneer het een kopie van het bestaande betreft. Niet de aanvrager maar wel verzoekende partij laat haar eigen belang primeren.

....”

3.

De tussenkomenende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

“
...

Lezing van de voorschriften A 2 en A 5 leert dat deze voorschriften voornamelijk betrekking hebben op de aansluiting van een project ten opzichte van aanpalende bebouwing en de inpasbaarheid van het project in de ruimtelijke structuur. Het voorschrift A 7 heeft betrekking op het beperken van de hinder voor de woonomgeving.

a. Er ligt geen schending voor van de voorschriften van het BPA.

In eerste instantie dient opgemerkt dat er geenszins sprake is van een schending van deze voorschriften. Dit blijkt alleen al uit een correcte lezing van de voorschriften van het BPA :

Omtrent het voorschrift A 2 :

(...)

De tussenkomende partij kan niet worden ingezien waarom dit voorschrift zou zijn geschonden. Feit is immers dat dit voorschrift een mogelijkheid voorziet om af te wijken van de gabarieten die zijn opgelegd in het BPA. Welnu, het betrokken project voorziet helemaal niet in een afwijking van het gabariet dat wordt vooropgesteld in de voorschriften. Dit kan door verzoekende partij geenszins worden betwist. Wel integendeel voorziet het project zelfs in een kleiner gabariet dan hetgeen is toegestaan door het BPA. Dit wordt ook in de bestreden beslissing gesteld :

(...)

Kortom, er ligt geen schending voor van het betrokken voorschrift A 2. Dat verzoekende partij de bal hier helemaal mis slaat blijkt alleen al uit het feit dat dit voorschrift zelfs de mogelijkheid biedt om een groter gabariet te voorzien dan maximaal is toegestaan, dit om een harmonische overgang mogelijk te maken met een aanpalend gebouw (dat ook hoger is).

Omtrent het voorschrift A 5 :

Ook wat het voorschrift A 5 betreft, kan verzoekende partij niet worden gevolgd. Dit voorschrift geeft aan dat in de bouwaanvraag afdoende moet worden aangetoond dat rekening is gehouden met de omringende bebouwing.

Welnu, in casu dient vastgesteld dat de deputatie bij het nemen van de bestreden beslissing wel degelijk heeft onderzocht of de aanvraag op dit punt afdoende was. De deputatie heeft hieromtrent vervolgens een omstandige motivering aangegeven waarom dit volgens haar wel degelijk het geval is:

(...)

Samen met de verwerende partij, is de tussenkomende partij dan ook van oordeel dat de aanvraag de nodige informatie bevatte waaruit blijkt dat bij het opmaken van de plannen rekening is gehouden met de omringende bebouwing. Hierbij mag naar het oordeel van de tussenkomende partij ook worden opgemerkt dat in dit voorschrift wordt gesproken van omringende bebouwing terwijl in andere voorschriften wordt gesproken van aanpalende bebouwing. Het BPA geeft met andere woorden aan dat een ruimere beoordeling moet gemaakt worden (hetgeen ook is gebeurd).

Omtrent het voorschrift A 7

Wat het voorschrift A 7 betreft, dient opgemerkt dat het project voorziet in woningen, dit in een woonomgeving, zodat ook op dit punt niet kan worden ingezien waar er precies een schending zou voorliggen van het betrokken artikel.

Waar de verzoekende partij stelt dat de deputatie onvoldoende rekening heeft gehouden met de hinder die wordt veroorzaakt door de omvang van het gebouw, geeft zij geenszins aan waaruit deze hinder dan wel zou kunnen ontstaan. Daarenboven verliest zij uit het oog dat de deputatie zich bewust is van het verschil in gabariet, maar omstandig aangeeft waarom een dergelijk gabariet in casu wel aanvaardbaar is, dit gelet op de motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing.

Voor zoveel als nodig kan nog worden opgemerkt dat de nodige maatregelen zijn genomen om de hinder van de (kleine) meergezinswoning (als die er al zou zijn) te beperken. Zo werden bijvoorbeeld de nodige staanplaatsen voorzien om de parkeerproblematiek op te vangen. Er kan bijgevolg bezwaarlijk worden aangenomen dat de tussenkommende partij geen inspanningen zou hebben geleverd om de eventuele hinder van de nieuwbouwwoning in te perken.

b. De deputatie heeft een correcte beoordeling gemaakt van de inpasbaarheid van het project.

Hoewel de verzoekende partij stelt dat er schendingen voorliggen van de voorschriften van het BPA, dient opgemerkt dat zij deze schending geenszins kan hard maken. Wel integendeel blijkt uit lezing van het standpunt van de verzoekende partij dat zij vooral kritiek uit op de beoordeling van het bouwproject op zich. De verzoekende partij acht het project immers niet inpasbaar in de omgeving en vindt de breuk met de aanpalende bebouwing te groot. Naar het oordeel van de verzoekende partij is het oordeel van de deputatie dan ook kennelijk onredelijk.

Welnu, of een project al dan niet inpasbaar is in de omgeving, is evenwel een opportuniteitsbeoordeling waarvoor Uw Raad niet bevoegd is. Uw Raad kan zich bij de haar opgedragen legaliteitsbeoordeling niet in de plaats stellen van de vergunningsverlenende overheid, maar kan enkel nagegaan of de bevoegde overheid haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of op basis van de juiste feitelijke gegevens en een correcte beoordeling tot het besluit is gekomen.

Verzoekende partij kan niet ontkennen dat de deputatie een correct beeld had van de situatie. Zij citeert immers zelf uit de beslissing van de deputatie het volgende :

(...)

Het is correct dat de onmiddellijk aanpalende bebouwing in rekening moet worden gebracht bij de (opportuniteits)beoordeling omtrent de inpasbaarheid van een bouwproject. Evenwel verliest de verzoekende partij uit het oog dat bij deze beoordeling ook rekening moet worden gehouden met het feit dat het betrokken perceel is gelegen in een BPA dat zelfs voorziet in ruimere bouwmogelijkheden. Temeer nu de gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn over kroonlijsthoogte, nokhoogte, bouwdiepte, bouwlagen edm. worden deze voorschriften geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven (cfr. artikel 4.3.1 § 2, 3° VCRO).

Uw raad heeft dit principe reeds onderschreven :

(...)

Door de verzoekende partij wordt gesteld dat dit nog geen vrijeleide vormt voor de vergunbaarheid van elk project. Zij verliest hierbij uit het oog dat de deputatie het nodige heeft gedaan om alsnog de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken. Hierbij wordt niet alleen gewezen op de voorschriften (en visie) van het BPA, maar wordt ook gemotiveerd waarom een gabariet wordt toegestaan dat ten opzichte van de aanpalende bebouwing inderdaad verschilt:

(...)

Kortom, de deputatie heeft in de bestreden vergunningsbeslissing wel degelijk rekening gehouden met de gabarieten van de aanpalende woningen, maar komt vervolgens op een

gemotiveerde wijze tot het besluit dat het vooropgestelde gabariet van de bouwaanvraag aanvaardbaar is.

De kritiek die verzoekende partij heeft, is naar het oordeel van de tussenkomende partij vooral kritiek op het BPA dat een dergelijk bebouwingsprogramma vooropstelt. Er dient evenwel – samen met de deputatie – te worden vastgesteld dat een BPA ook een toekomstvisie inhoudt.

Indien elke aanvraag louter en alleen moet beoordeeld worden ten opzichte van de aanpalende bebouwing, dan heeft het opmaken van BPA's om de ruimtelijke ordening van een gebied te regelen eenvoudigweg geen zin meer, dit kan toch ook niet de bedoeling zijn.

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat de deputatie zonder meer op haar eerder ingenomen standpunt zou terug gekomen door de bestreden beslissing af te leveren. Dit klopt gewoonweg niet. Reeds in de eerste weigeringsbeslissing werd gesteld dat het vooropgestelde gabariet (dat toen nog 1 m hoger was!) aanvaardbaar was.

In deze weigeringsbeslissing (die slechts deels wordt geciteerd door de verzoekende partij) wordt immers ook reeds het volgende gesteld :

(...)

Maar er is meer, zoals reeds aangegeven, heeft de tussenkomende partij een aantal aanpassingen gemaakt ten opzichte van de eerste aanvraag. Meer bepaald werd de nokhoogte met ongeveer 1 m verlaagd. Daarnaast werd logischerwijze ook de legaliteitsbelemmering (omtrent het aantal bouwlagen) weggewerkt.

Ook de deputatie nam kennis van deze wijzigingen (stuk 7):

(...)

Kortom, uit het voorgaande is het duidelijk dat de deputatie het vooropgestelde gabariet reeds bij de eerste aanvraag aanvaardbaar achtte. Temeer gelet op de aanpassingen (lees : beperkingen) ten opzichte van de eerste aanvraag, is het niet correct te stellen dat de deputatie 'plots' een ander standpunt inneemt.

Waar de verzoekende partij tot slot wijst op het feit dat in het initieel verslag van de PSA (naar aanleiding van de eerste aanvraag) werd gewezen op het gebrek aan woongedeelte langs de straatkant, dient opgemerkt dat de PSA naar aanleiding van de tweede aanvraag aangaf dat deze werkwijze wel aanvaardbaar was.

Dit standpunt werd overgenomen door de deputatie in de bestreden beslissing, dit met volgende motivering :

(...)

Ook dit vormt een louter opportuniteitsoordeel waaromtrent uw Raad enkel kan nagaan of op basis van de correct gegevens een gemotiveerde beslissing voorligt. Alleen al uit lezing van de beslissing op dit punt, blijkt dat dit het geval is.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

2. Zoals vaak, stelt verwerende partij dat niet tegelijkertijd een schending van de formele en materiële motiveringsplicht kan aangeklaagd worden, stelling die uiteraard niet kan bijgetreden worden.

Wanneer de Deputatie een motivering geeft die niet gesteund is op correcte feiten, schendt zij de materiële motiveringsplicht, en ook de formele motiveringsplicht daar die motieven alsdan niet afdoende zijn. Beide kunnen ontegensprekelijk naast elkaar bestaan. De formele motiveringsplicht is immers de veruiterlijking van de materiële motieven. Een schending van de materiële motiveringsplicht is dus altijd ook een schending van de formele motiveringsplicht, want de motieven zijn dan niet pertinent.

Wanneer een bepaalde overweging juridisch niet correct is, heeft dat niets met de materiële motiveringsplicht te maken, maar met de loutere formele motiveringsplicht die dan niet afdoende is.

2.1 Uit het voorschrift A2 blijkt ontegensprekelijk dat in het BPA een harmonische overgang tussen 2 aanpalende gebouwen primordiaal is. Men mag zelfs afwijken van de voorschriften en groter bouwen – verzoekende partij heeft nooit iets anders beweerd – om die harmonische overgang mogelijk te maken.

Het voorschrift A2 is van belang om aan te tonen dat de ontwerper van het BPA groot belang hecht aan een vloeiende overgang tussen de gebouwen.

Tussenkomen de partij onderlijnt dat hij binnen de normen van het BPA blijft, maar dat is irrelevant. Het is de noodzaak aan een harmonische overgang die pertinent is. In het bestreden besluit wordt expliciet erkend dat er van een harmonische overgang geenszins sprake is.

2.2 De Deputatie erkent in haar antwoordnota dat van een harmonische overgang inderdaad geen sprake is. Dit is volgens haar echter geen probleem omdat men in het BPA moet kijken naar de toekomstgerichte inrichting en niet met wat er staat. Verder zou ook de ruimere omgeving in rekening moeten gebracht worden. Dit standpunt strijdt met de vaste rechtspraak van de Raad van State en haar eerder besluit van 22.03.2012 (stuk 3). De Deputatie argumenteert tegen haar eigen beslissingen in... Dat die beslissing van 22.03.2012 louter gesteund was op een legaliteitsbelemmering, snijdt geen hout. Het past blijkbaar nogmaals de Deputatie te citeren:

(...)

In het verzoekschrift werd onder punt 2.3 het arrest Dejaeghere van de Raad van State geciteerd. Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat de omringende bebouwing in eerste instantie de aanpalende woningen zijn. Om de harmonische overgang te beoordelen, diende de Deputatie dus eerst naar de aanpalende woningen gekeken hebben. Indien die toetst positief is, kan eventueel de ruimere omgeving in rekening gebracht worden.

Het feit dat het BPA toekomstgericht zou werken – het kan nog tientallen jaren duren vooraleer de ganse huizenrij vervangen wordt (uit de foto's in het verzoekschrift blijkt dat de meeste bestaande huizen gerenoveerd zijn) – doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De toekomstgerichte ontwikkeling zorgt voor ruimtelijke wanorde, niet voor ruimtelijke ordening.

De harmonieregel is ten andere niet ingesteld voor alleen maar de toekomstige woningen, het is een voorschrift dat geldt voor 'de bestaande ruimtelijke structuur', niet voor de 'toekomstige ruimtelijke structuur'. Het is door de Deputatie niet betwist dat er in de onmiddellijke omgeving weinig of geen meergezinswoningen aanwezig zijn. Aanpalend al helemaal niet...

2.3 Tussenkomen de partij probeert een artificieel onderscheid te maken tussen 'omringend' en 'aanpalend'. Volgens Van Dale is 'omringend': 'rondom iets gelegen'. Wat ligt rondom de aanvraag? De woning van verzoekende partij en deze van mevrouw De Meester.

Op foto 1 en 2 in het verzoekschrift is de omringende bebouwing te zien. Idem een beetje verderop de straat langs dezelfde straatzijde (foto 3).

Volgens de Deputatie is de meergezinswoning verderop ook nog omringen – quod non – maar al evenmin relevant. Sluit de aanvraag harmonieus aan op die meergezinswoning? Helemaal niet, want er staat nog een veel kleinere woning tussen...

2.4 Op de schending van voorschrift A7 antwoordt de Deputatie niet. Tussenkommende partij wel stellende dat er geen hinder zou zijn.

Bij de bespreking van het belang heeft verzoekende partij diverse hinderaspecten aangeduid. Tussenkommende partij komt niet verder dan te stellen dat het niet waar is. Geen inkokering niettegenstaande het veel grotere gabariet van de aanvraag? Geen zonverlies met een financieel verlies voor de zonnepanelen niettegenstaande een blinde muur van 10,95m hoog en 4,15m voorbij de achtergevel van verzoekende partij? Het leefklimaat van verzoekende partij zal fundamenteel negatief beïnvloed worden!

3 De Deputatie erkent dat er in de Schoendalestraat weinig of geen meergezinswoningen zijn. De aanvraag strijdt dus met het bestaande straatbeeld.

Verkeerdelijk maakt tussenkommende partij zich er van af met te stellen dat het een opportuniteitsbeoordeling betreft waar de Raad niet kan in tussen komen en de Deputatie gebonden is door de voorschriften van het BPA waar de aanvraag aan voldoet. Niet elke aanvraag die beantwoordt aan de voorschriften van een BPA of verkaveling is zomaar vergunbaar. De goede ruimtelijke ordening is meer dan de optelsom van een aantal hoogte en lengtematen.

In het BPA is inderdaad een toekomstvisie uitgestippeld, met name een harmonieuze omgeving waarbij de nieuwbouw moet aansluiten op de bestaande!

4 De Deputatie neemt een bocht van 180° betreffende de leefbaarheid voor de straat omdat de aanvrager een verklaring voor zijn keuze gemaakt heeft, met name om geen woonvertrekken vooraan op het gelijkvloers te voorzien. Hij zou de erfdienstbaarheid ten voordele van verzoekende partij anders niet kunnen respecteren.

Verzoekende partij heeft aangetoond dat dit geen deugdelijk motief is. Noch de Deputatie noch de tussenkommende partij spreken dat inhoudelijk tegen, behalve dat het een opportuniteitsbeoordeling zou zijn.

De straat is onleefbaar door de aanvraag, maar wordt toch toegekend omdat anders een erfdienstbaarheid van een aanpalende buur geschonden wordt. Laat de Deputatie hier particuliere belangen primeren op het openbaar belang? Het enige wat de Deputatie kon gedaan hebben om de leefbaarheid van de straat in tact te houden en de erfdienstbaarheid van de burens te respecteren, is de aanvraag weigeren.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Anders dan de verwerende partij tegenwerpt, kan de verzoekende partij wel degelijk op ontvankelijke wijze tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aanvoeren. Om afdoende te zijn in de zin van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de

uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), moet de in de bestreden beslissing opgenomen motivering immers pertinent en draagkrachtig zijn, dat wil zeggen dat de aangehaalde redenen met de beslissing te maken moeten hebben en moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een motivering die inhoudelijk niet deugt, kan niet afdoende zijn.

2.

Het wordt niet betwist dat de bouwplaats binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg nr. 91 'Koekoekstraat' (vervolgens: BPA), meer bepaald in de zone voor wonen nr. 2a, gelegen is.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden geweigerd als de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover de voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. In de mate dat het plan over sommige aspecten van de goede ruimtelijke ordening het stilzwijgen bewaart of daarover een eigen beoordelingsruimte laat, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan tot een eigen beoordeling van de aanvraag overgaan en in zijn beslissing afdoende verantwoorden waarom de aanvraag met betrekking tot die aspecten de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

3.

De verzoekende partij voert onder meer artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit als geschonden geachte bepaling aan. Zij verliest uit het oog dat die bepaling een gewestplanvoorschrift is, daar waar de aanvraag in de perimeter van een bijzonder plan van aanleg gelegen is en het gewestplan buiten beschouwing blijft. Afgezien van de ligging in een bijzonder plan van aanleg, ziet de verzoekende partij over het hoofd dat de door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit opgelegde toets aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving enkel voor de in die bepaling vermelde bedrijven, voorzieningen en inrichtingen geldt, niet voor woningen.

De kritiek van de verzoekende partij dat de verwerende partij de bebouwing in de onmiddellijke omgeving miskend heeft, kan dus niet artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit als rechtsgrondslag hebben.

4.

De stedenbouwkundige voorschriften die voor de onderscheiden zones gelden, worden in tabel 1, met de daarbij behorende verklaring, van het BPA bepaald. De tabel geeft, in de kolommen 15, 16 en 17, aan welke aanvullende algemene stedenbouwkundige voorschriften voor welke zones gelden.

Het stedenbouwkundig voorschrift A2 'aansluiting der gebouwen' behoort tot de aanvullende voorschriften van het BPA. Zoals blijkt uit tabel 1, gelden die voorschriften in zone 2a.

Het aanvullend voorschrift A2 van het BPA luidt:

“ ...

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

...”

In de kolommen K11 en K12 van tabel 1 van het BPA wordt het maximale gabarit voor zone 2a bepaald. Het blijkt, en wordt niet betwist, dat de aanvraag van de tussenkomende partij onder het maximale gabarit blijft. Met toepassing van het voorschrift A2 kan het maximale gabarit worden overschreden met het oog op een harmonieuze overgang met het gebouw waarbij aangebouwd wordt. De kritiek van de verzoekende partij dat het gabarit van de vergunde meergezinswoning te ruim is, kan dus niet op dat voorschrift worden gesteund.

5.

Het als ‘harmonieregel’ bestempelde aanvullend algemeen voorschrift A5 van het BPA luidt:

“ ...

Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing.

...”

Het aanvullend voorschrift A7 van het BPA bepaalt bovendien:

“ ...

Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

...”

Het volstaat aldus niet dat de aanvraag aan de in tabel 1 bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voldoet om te worden vergund. De aanvraag moet ook aan de aanvullende voorschriften A5 en A7 worden getoetst. Het in tabel 1 bepaalde maximale gabarit mag niet per bepaling worden uitgeput. Afhankelijk van de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing, en de hinder voor de woonomgeving kan of moet er minder worden vergund. In overeenstemming met artikel 2 en 3 van de Motiveringswet moet de motivering van de bestreden beslissing blijk geven van die beoordeling.

6.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning van twee bouwlagen met een nokhoogte van 10,93 meter en een kroonlijsthoogte van zes meter. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers eenentwintig meter, op de verdieping dertien meter.

De verwerende partij treedt in de bestreden beslissing de argumentatie uit het administratief beroepsschrift van de tussenkomende partij bij om te besluiten dat de aanvraag voldoende rekening houdt met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing, zoals het aanvullend voorschrift A5 van het BPA voorschrijft. Die argumentatie luidt dat de geplande meergezinswoning aansluit op de gesloten bebouwing in de straat en, op het vlak van volume, in het bijzonder bij de nieuwe meergezinswoning met zes appartementen drie huizen verder. Voorts wijst de tussenkomende partij op het materiaalgebruik dat met de aanwezige bebouwing harmonieert. Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de bouwplannen het gabarit van de aanpalende woningen expliciet weergeven, zodat het vergunningverlenend bestuursorgaan een goed zicht heeft op de aansluiting van het project met de bestaande bebouwing.

De verwerende partij overweegt, onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dat het gabarit van de te bouwen meergezinswoning heel wat groter is dan dat van de direct aanpalende woningen, maar dat de voorschriften van het BPA getuigen van de bedoeling om in de toekomst tot een groter gabarit in de betrokken zone te komen. De verwerende partij voegt daaraan toe dat de aanvraag een kleiner gabarit inhoudt dan toegelaten volgens de voorschriften van het BPA en dat er verder in de straat al een gelijkaardig gabarit van twee bouwlagen en een zadeldak voorkomt.

7.

De motivering van de bestreden beslissing verantwoordt niet afdoende waarom de aanvraag de toets aan de aanvullende voorschriften A5 en A7 van het BPA doorstaat. Terecht voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij focust op “verder in de straat” gelegen bebouwing. Hoewel het voorschrift A5 niet impliceert dat er uitsluitend met de aanpalende bebouwing rekening gehouden moet worden, komen de direct aangrenzende woningen in de bestreden beslissing onvoldoende aan bod. Er wordt geen concrete afweging gemaakt van de afmetingen van de aangevraagde bouwwerken met de aanpalende woningen, waaronder die van de verzoekende partij, en waarom die ruimtelijk en stedenbouwkundig met elkaar verenigbaar zouden zijn. Dat klemmt des te meer, daar het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem in zijn weigeringsbeslissing van 30 augustus 2012 geoordeeld heeft dat de aanvraag niet aantoonde dat het voorschrift A5 gerespecteerd wordt. De verwerende partij moest de aanvraag op dat punt des te zorgvuldiger onderzoeken.

In haar bezwaarschrift heeft de verzoekende partij onder meer opgeworpen dat de aanvraag, gelet op de afmetingen van de geplande meergezinswoning, afbreuk doet aan haar woonklimaat. De verzoekende partij vreest een aantasting van haar persoonlijke levenssfeer, visuele hinder en een verlies aan zon- en lichtinval. In de bestreden beslissing blijft, in strijd met het voorschrift A7 van het BPA, een concrete beoordeling van die aangevoerde impact achterwege. De overweging dat de aanvraag voldoende parkeergelegenheid vooropstelt om de parkeernoden op eigen terrein op te vangen, kan niet volstaan.

De verwerende partij erkent zelf in de bestreden beslissing dat het gabarit van de te bouwen meergezinswoning “heel wat groter” is dan het gabarit van de aanpalende woningen, maar overweegt dat het de bedoeling van het BPA is om tot een groter gabarit in de woonzone te komen. Die aan het BPA toegedichte bedoeling doet geen afbreuk aan de aanvullende voorschriften A5 en A7 van datzelfde BPA die het vergunningverlenend bestuursorgaan verplichten om rekening te houden met de omringende bebouwing en de mogelijke hinder voor de woonomgeving in ogenschouw te nemen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, het BPA ‘Koekoekstraat’, de materiële en de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij argumenteert:

“ ...

In strijd met de motivering in het bestreden besluit, wijkt de aanvraag wel af van het BPA (art. K12 en K13). De aanvraag telt immers wel 3 bouwlagen en een niet geoorloofde dakvorm. Minstens worden de afwijkingen niet gemotiveerd.

De eerste aanvraag werd onder meer geweigerd omwille van het bestaan van 3 bouwlagen. Op dat punt werden de plannen licht gewijzigd.

Het enige verschil dat artificieel gecreëerd werd, betreft de zogenaamde 'technisch ruimte' op de bovenste verdieping die net minder is dan 1m80 om zo te ontsnappen aan de legaliteitsbelemmering uit het BPA (voorschrift K13 bepaalt dat de ruimte onder dak niet groter mag zijn dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag, wat anders ontegensprekelijk wel het geval is), één van de redenen waarom de Deputatie de vorige aanvraag geweigerd heeft.

De grens van minder dan 1m80 onder dak wordt slechts bereikt doordat het dak op het plan plots en zonder enige reden naar beneden gebracht wordt met een platform tussen de twee kleine puntgevels, platform die van op straat niet zichtbaar is.

Deze kunstgreep heeft geen enkel technisch nut noch enige relevantie voor de goede ruimtelijke ordening. Het is enkel bedoeld om te proberen de K13-norm te halen. Dat bij de uitvoering van de werken het dak aldaar niet zal zakken maar op gelijke hoogte van de beide 'topgevels' zal uitgevoerd worden waardoor onder dak wel weer een ruimte van 1m80 zal gerealiseerd worden, gaapt als een oven. Maar dan rekent men er op dat men er met een beperkte meerwaardevergoeding zal van afkomen... Een gratuite manier om de stedenbouwkundige voorschriften met voeten te treden.

Dit geldt des te meer daar er in casu onder dak helemaal geen technische ruimte nodig is. Welke technische installatie zal men daar in onder brengen? Op het plan staat daarover niets aangegeven. Elk appartement heeft zijn eigen technische ruimte voor nutsvoorzieningen. In het gebouw is er ook geen lift.

Verder moet vastgesteld worden dat in die zogenaamde technische ruimte ook een dakvlakvenster voorzien wordt. Ook dat heeft geen enkel nut. Waarom een dakvlakvenster voorzien voor een ruimte die nimmer betreden zal worden? Voor het uitzicht van op straat is dat alleszins ook niet relevant. Het is duidelijk dat de 'technische ruimte' als slaapkamer zal uitgevoerd en gebruikt worden.

Hoe dan ook, het dak zoals getekend op het plan strijdt met voorschrift K12 van het BPA. Het afgevlakte gedeelte mag niet verzinken. In het BPA zijn de toegestane dakvormen duidelijk aangegeven.

Als zodanig heeft dit in se ook niets met een afwijking van de dakvorm te maken zoals de aanvrager poogt te laten uitschijnen (art. 4.4.1 § 1 VCRO) maar met een louter omzeilen van het voorschrift K13.

Visueel-vormelijk verandert er immers eigenlijk niets aan de dakvorm (het blijft een hellend dak met bovenaan een afgevlakt platform). Een afwijking van de dakvorm is bijvoorbeeld een plat dak waar een hellend dak is voorgeschreven, een andere hellingsgraad enz. Het verzinken van het voorgeschreven plat dak geeft aan het dak geen zichtbare andere vorm en is enkel bedoeld om de K13-norm (voorlopig) te omzeilen. De afwijking kan niet vergund worden in het kader van art. 4.4.1 § 1 VCRO.

De Deputatie laat dit aspect trouwens onbesproken in het bestreden besluit niettegenstaande het in het openbaar onderzoek aan bod is gekomen. Het toestaan van

een afwijking veronderstelt ontegensprekelijk een bijzondere motivering op dat punt. Over de afwijking van de dakvorm wordt niets gezegd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De opmerking inzake de gelijktijdige formulering van een schending van zowel de materiële als de formele motiveringsplicht zoals geformuleerd in de repliek op het eerste middel, wordt in deze integraal overgenomen. Verwerende begrijpt de geformuleerde schending als een schending van de materiële motiveringsplicht. (...).

Voorts moet worden opgemerkt dat verzoekende partij bij de omschrijving van het middel verwijst naar een vermeende schending van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. Verwerende partij moet vaststellen dat bij de toelichting bij dit middel hier op geen enkele wijze naar wordt verwezen en de vermeende schending niet wordt geconcretiseerd. Op dit punt is het middel dan ook onontvankelijk.

Verzoekende partij beperkt zich in dit middel tot loutere speculatie en stelt voorts dat de aanpassingen van de plannen op geen enkel punt relevant zijn voor de goede ruimtelijke ordening. Aanvrager diende wat het aantal bouwlagen betreft het ontwerp te herwerken doordat ingevolge de definitie van het begrip “bouwlaag” zoals omschrijven in voorschrift K13, het initiële ontwerp voorzag in drie bouwlagen. Door het beperken van de vrije hoogte tot maximum 1,70m is er in het licht van het BPA geen sprake meer van een woonlaag doch slechts van een technische ruimte. De doorgevoerde aanpassingen zijn noodzakelijk om een oplossing te bieden voor de eerder vastgestelde legaliteitsbelemmering. Dit is het goed recht van de aanvrager.

In het verzoekschrift wordt betoogd “Dat bij de uitvoering van de werken het dak aldaar niet zal zakken maar op gelijke hoogte van de beide ‘topgevels’ zal uitgevoerd worden waardoor onder dak wel weer een ruimte van 1m80 zal gerealiseerd worden, gaapt als een oven. Maar dan rekent men er op dat men er met een beperkte meerwaardevergoeding zal van afkomen.”. Het betreft hier evenwel loutere speculatie dat de plannen niet naar behoren zullen worden gerealiseerd, er wordt op geen enkele wijze aangetoond dat de technische verdieping in het licht van voorschrift K13 als een bouwlaag zou moeten worden beschouwd. De deputatie dient de aanvraag te beoordelen op grond van de voorliggende plannen niet op basis van vermeende kwade trouw in hoofde van de aanvrager. Op basis van de stukken zijn er geen aanwijzingen dat de plannen niet correct zouden worden gerealiseerd of dat de betrokken ruimte als woonlaag zou worden gebruikt. De loutere vaststelling dat er een dakvlakraam aanwezig is en dat het gebouw geen lift heeft overtuigt niet.

Ook een schending van het voorschrift K12 zou volgens verzoekende partij aan de orde zijn en dit wel omdat “het afgevlakte deel niet mag verzinken”. In het BPA zijn de toegestane dakvormen duidelijk aangegeven.”. Noch verwerende partij noch haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hebben een afwijking inzake voorschrift K12 of de dakvorm vastgesteld. Voorschrift K12 heeft betrekking op het gabariet, in deze voorschriften wordt niets gesteld over de dakvorm vermits hiervoor een specifiek het voorschrift K14 (!) geldt. De illustraties bij K12 betreffen overigens een verduidelijking van het toegelaten gabariet, niet van de dakvorm. De voorschriften stellen dat in de betrokken zone voor wat de dakvorm betreft zowel een plat als een hellend dak mogelijk is. Voorliggende aanvraag voorziet in

een overwegend hellend dak met twee beperkte afvlakkingen. Er kan dan ook niet worden ingezien in welk opzicht de deputatie een strijdigheid had moeten vaststellen met betrekking tot het voorschrift K14 dakvorm of het voorschrift K12 inzake het maximaal gabariet. Een doorgedreven motivatie inzake de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO was dan ook hoegenaamd niet aan de orde.

...

3.

De tussenkomende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

“ ...

De verzoekende partij beweert dat er een strijdigheid is met het BPA (K13), nu het project 3 bouwlagen zou voorzien. Dit klopt niet.

Overeenkomstig het BPA, meerbepaald het artikel K13, dient bij de berekening van het aantal bouwlagen rekening te worden gehouden met het volgende (stuk 4) :

(...)

Het plan werd (ten aanzien van de eerste aanvraag) op basis van het voormelde voorschrift aangepast. De zolderverdieping met een vrije hoogte van 1,70 m heeft in het huidige ontwerp een functie gekregen als technische ruimte en kan niet te worden meegerekend als bruikbare oppervlakte (cfr. artikel K 13)

Dat deze berekeningswijze de enige juiste is blijkt enerzijds uit het voorschrift zelf, dat geen ruimte laat voor enige interpretatie, en wordt anderzijds bevestigd door zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, als de deputatie (stuk 7):

(...)

Het ziet ernaar uit dat de verzoekende partij niet meer dan kritiek uit op de voorschriften van het BPA. Het spreekt voor zich dat Uw Raad zich hierover niet kan uitspreken. Ook de loze beweringen van verzoekende partij dat tussenkomende partij deze ruimte wel zal inrichten als leefruimten zijn niet relevant nu dit een louter aspect van handhaving betreft. Er dient dan ook (opnieuw) te worden vastgesteld dat de deputatie op grond van feitelijk correcte gegevens tot een overeenstemming van de aanvraag met het BPA besloot. Dat dit tevens op voldoende wijze gebeurde, blijkt uit de bestreden beslissing zelf.

Voorts wordt door de verzoeker beweerd dat de dakvorm van het project zou strijden met de voorschriften van het BPA. Ook dit is niet correct nu het BPA geen type dakvorm oplegt (stuk 4)

(...)

Voor de betrokken zone 2a wordt geen bepaald type van dakvorm vooropgesteld, in tegenstelling tot zone 6 bijvoorbeeld waar dit wel het geval is (PD= plat dak).

Dat verzoekende partij zelf inziet dat haar standpunt niet correct is, blijkt uit haar eigen verzoekschrift waar zij stelt dat dit op zich niets met een afwijking van de dakvorm te maken heeft, maar wel met het 'omzeilen' van het voorschrift K 13 (...). Niet alleen lijkt de verzoekende partij hier toe te geven dat er geen afwijkingen zijn op het voorschrift K 13 en K 12, daarnaast is de bewering dat tussenkomende partij haar vergunning niet correct zou uitvoeren volledig irrelevant en volkomen uit de lucht gegrepen.

...”

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij dat de aanduiding van 'technische ruimte' niet correct is en er dus sprake is van een derde bouwlaag, wat verboden is. Zij wijst erop

dat er in het voorschrift K12 een tekening gemaakt is van het toegestane gabarit en daarbij een specifieke dakvorm getekend is. De aanvraag beantwoordt volgens de verzoekende partij niet aan die specifiek voorgeschreven dakvorm.

Beoordeling door de Raad

1.

Voor zover de verwerende partij opnieuw stelt dat de verzoekende partij niet tegelijk de formele en de materiële motiveringsplicht kan inroepen, wordt er naar de beoordeling van het eerste middel verwezen.

2.

Voor zover de verzoekende partij opnieuw artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit als geschonden geachte rechtsregel aanvoert, wordt er naar de beoordeling van het eerste middel verwezen.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag afwijkt van het voorschrift K13 van het BPA omdat de aangevraagde meergezinswoning drie bouwlagen zou tellen. Zij stelt ook dat de meergezinswoning een van het voorschrift K12 afwijkende dakvorm zou hebben. Minstens verwijt zij de verwerende partij dat die afwijkingen niet gemotiveerd worden.

4.

Uit K13 van tabel 1 van het BPA blijkt dat er in de zone 2a maximaal twee bouwlagen gerealiseerd mogen worden.

De verklaring bij het voorschrift K13 bepaalt dat de ruimte onder het dak als een afzonderlijke bouwlaag geteld wordt als de bruikbare oppervlakte onder het dak, dat wil zeggen de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van een bouwlaag.

De verzoekende partij weerlegt niet dat de aanvraag aan het voorschrift K13 voldoet. Haar argumentatie dat *“(d)e grens van minder dan 1m80 onder dak slechts wordt bereikt doordat het dak op het plan plots en zonder enige reden naar beneden gebracht wordt met een platform tussen de twee kleine puntgevels (...)”*, dat het gaat om een *“kunstgreep”* die bedoeld is om aan het voorschrift K13 te voldoen, dat de ‘technische ruimte’ geen enkel nut heeft en niet relevant is voor de goede ruimtelijke ordening, en dat het duidelijk is dat de ruimte als slaapkamer gebruikt zal worden, is niet pertinent.

Doet evenmin ter zake, de hypothetische bewering van de verzoekende partij dat bij de uitvoering van de werken het dak niet zal zakken maar op gelijke hoogte van beide topgevels uitgevoerd zal worden, waardoor onder het dak wel een ruimte van 1,80 m gerealiseerd zal worden. Voor zover de tussenkomende partij zich niet aan de vergunning zou houden, is dat een zaak van uitvoering en van handhaving, niet van de wettigheid van de bestreden beslissing.

5.

K14 van tabel 1 van het BPA bepaalt welke dakvorm in de onderscheiden bestemmingszones toegelaten is. Daaruit blijkt dat er voor woonzone 2a geen dakvorm opgelegd wordt.

De tekeningen in de verklaring bij K12 van tabel 1 van het BPA betreffen het toegelaten gabarit en leggen geen dakvorm op. De argumentatie van de verzoekende partij is niet pertinent.

Het middel wordt verworpen.

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Carl COPPENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden na het slopen van een rijwoning, op het perceel gelegen te 8793 Sint-Eloois-Vijve (Waregem), Schoendalestraat 29 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummer 0229B 4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van
Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de negende kamer,

Geert DE WOLF