

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0026
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0188/A

Verzoekende partij	mevrouw Brigitte DEN HAERYNCK vertegenwoordigd door advocaat Jan OPSOMMER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv SMART BUILDING INVEST vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Karolien BEKÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 29 juni 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 9700 Bevere (deelgemeente van Oudenaarde), Ruttemburgstraat 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 160s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 april 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Jan OPSOMMER voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 8 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "nieuwbouw meergezinswoning" op een perceel gelegen te 9700 Bevere (deelgemeente van Oudenaarde), Ruttemburgstraat 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 160s.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 8/2, 'Bevere-Centrum', goedgekeurd op 23 december 1993, in een zone voor gesloten bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 april 2015 tot en met 20 mei 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 juni 2016 voorwaardelijk gunstig:

“...

Evaluatie bezwaren:

Toetsing van het project aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg nr. 8/2 "Bevere - Centrum"

Overwegende dat volgens hogervermeld bijzonder plan van aanleg volgende voorwaarden dienen nageleefd:

– wat uitbouwen, balkons en loggia's betreft gelden de volgende voorschriften: de gezamenlijke breedte van alle constructies per niveau is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte met een maximum per constructieeenheid van 3 m. — de afstand tussen verschillende constructieeenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt min. 1 m — de uitbouw ten opzichte van de uiterste bouwlijnen bedraagt maximum 0.60 m vanaf minimum 2.50 m boven het peil van het voetpad — de hoogte van de standvensters boven de dakvlakken is beperkt tot 1.50 m (kroonlijst inbegrepen).

– inplanting achtergevel ten opzichte van achterkavelgrens: min. 10 m.

Wat de afwijkingen betreft verwijzen wij naar art. 4.4.1. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dat luidt als volgt: (...)

De diepte van het perceel bedraagt volgens de bouwplannen 21.28 m — het grafische plan van het bijzonder plan van aanleg voorziet in een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m waardoor ten opzichte van de achterkavelgrens 3.28 m zou resten. Binnen de synthesesetabel dient ten opzichte van de achterkavelgrens 10 m gevrijwaard. Volgens de bijzondere bepalingen van voornoemd bpa worden in geval van strijdige aanduidingen eerst de gegevens van het grafisch plan en dan pas de aanduidingen van de synthesesetabejen gebruikt. De bouwheer voorziet in een afstand van 9.28 tussen achtergevel en achterkavelgrens. De toegelaten bouwdiepte wordt met andere woorden niet overschreden. De afwijking heeft betrekking op de ondergrondse constructie welke tot op ± 3.20 m van de achterkavelgrens wordt ingeplant — de bouwdiepte van 18 m wordt niet overschreden.

Harmonische aansluiting

Volgens het bijzonder plan van aanleg moeten de constructies in harmonie zijn met het straatbeeld d.w.z. met voor die huizen welke in esthetische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden. Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit betreft o.a. de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het gebouwenvolume, de verhoudingen. Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in het bijzonder plan van aanleg mag de nieuwe constructie afwijken van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

De constructie sluit volledig aan op het linksaanpalend gebouw.

Het bouwblok voorziet in een ondergrondse garage met 10 parkeerplaatsen. De garage is via de straatkant bereikbaar door middel van een autolift. Buiten de contouren van het bouwblok wordt voorzien in een tuinzone (gras).

Volgens de ministeriële omzendbrief van 20/10/1982 betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen gelden volgende richtlijnen.

Bij nieuwbouw woongebouwen: woningen van minder dan 150 m² vloeroppervlakte : één parkeerplaats per woning — woningen van 150 m² vloeroppervlakte of meer: één parkeerplaats per 150 m² of bijkomend gedeelte van 150 m².

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel situeert zich binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 8/2 "Bevere Centrum" goedgekeurd bij MB dd° 23/12/1993 binnen een zone voor gesloten bebouwing.

Overwegende dat deze zone voor gesloten bebouwing volgende voorwaarden gelden:

- hoofdbestemming wonen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen zijn toegelaten).
- maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is voorzien op 18 m — op verdieping 12 m.

- de constructies moeten in harmonie zijn met het straatbeeld d.w.z. met voor die huizen welke in esthetische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden. Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit betreft o.a. de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het gebouwenvolume, de verhoudingen. Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in het bijzonder plan van aanleg mag de nieuwe constructie afwijken van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.
- het bijzonder plan van aanleg voorziet in drie bouwlagen — een nokhoogte van 15 m.
- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3 m toebedacht per constructie te verhogen met 0.50 m als afwerkingshoogte, eveneens gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.
- de parkeerruimtes moeten voldoen een aangelegd volgens de voorschriften van de omzendbrief van 20/10/1982.
- afritten naar gedeeltelijke of volledige ondergrondse garages of autostandplaatsen, mogen slechts een helling van 4 % vertonen in de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.
- wat uitbouwen, balkons en loggia's betreft gelden de volgende voorschriften: de gezamenlijke breedte van alle constructies per niveau is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte met een maximum per constructieeenheid van 3 m — de afstand tussen Verschillende constructieeenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt min. 1 m — de uitbouw ten opzichte van de uiterste bouwlijnen bedraagt maximum 0.60 m vanaf minimum 2.50 m boven het peil van het voetpad — de hoogte van de staridvensters boven de dakvlakken is beperkt tot 1.50 m (kroonlijst inbegrepen).
- inplanting achtergevel ten opzichte van achterkavelgrens: min. 10 m.
- zonebezetting bijgebouwen: 50 %.

Overwegende dat de opmaak van het bijzonder plan van aanleg nr. 8/2 "Bevere Centrum" eveneens gekoppeld werd aan een openbaar onderzoek — dat wij uit het besluit van de gemeenteraad dd° 29/06/1992 met betrekking tot de definitieve aanvaarding van dit bijzonder plan van aanleg het volgende kunnen lezen: "gelet op het proces — verbaal van onderzoek waaruit blijkt dat er noch schriftelijke noch mondelinge bezwaren tijdens voornoemde periode (13/05/1992 tot en met 11/06/1992). zijn ingediend. Op basis van dit raadsbesluit werd het wijzigingsplan van het bijzonder plan van aan leg nr. 8/2 Bevere — Centrum bij ministerieel besluit van 23/12/993 goedgekeurd.

Volgens het structuurplan Oudenaarde zijn de kernen Leupegem, Bevere en Eine door de verschillende woon- en economische ontwikkelingen vergroeid met de stadskern. De kernen vertonen een dicht bebouwde kern waarrond recente woonontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De kernen kennen eveneens een stedelijke druk. Heel wat stedelijke voorzieningen zijn er gevestigd waardoor ze zowel ruimtelijk als functioneel deel uit maken van de stedelijke kern.

Mobiliteitsimpact en veiligheid.

Het tracé en breedte van de wegenis werd vastgelegd binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg nr. 8/2 "Bevere Centrum" goedgekeurd bij MB dd° 23/12/1993. Deze contouren dienen stipt nageleefd. De indeling van het openbaar domein en de wijze van verkeerscirculatie en gebruik ervan zijn voor het optrekken van deze meergezinswoning geen redenen om werken uit te voeren conform het voornoemd goedgekeurd bpa 8/2 "Bevere Centrum".

Rekening dient gehouden met het feit dat het bouwblok wordt voorzien binnen een verstedelijkt gebied dat door toedoen van nabijgelegen station, school, winkelcentrum, drukke invalsweg richting Eine — N60, verkaveling Kerkkouter, winkel Pand Diependale enige verkeersdrukke tot gevolg heeft. Volgens het structuurplan Oudenaarde zijn de kernen Leupegem, Bevere en Eine door de verschillende woon- en economische ontwikkelingen vergroeid met de stadskern. De kernen vertonen een dicht bebouwde kern waarrond recente woonontwikkelingen hebben plaats gevonden. De kernen kennen eveneens een stedelijke druk. Heel wat stedelijke voorzieningen zijn er gevestigd waardoor ze zowel ruimtelijk als functioneel deel uit maken van de stedelijke kern.

Volgens de ministeriële omzendbrief van 20/10/1982 betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen gelden volgende richtlijnen.

Bij nieuwbouw woongebouwen: woningen van minder dan 150 m² vloeroppervlakte : één parkeerplaats per woning — woningen van 150 m² vloeroppervlakte of meer: één parkeerplaats per 150 m² of bijkomend gedeelte van 150 m².

Het ontwerp voorziet in één parkeergelegenheid per woning welke via een autolift ondergronds kan worden bereikt. De ondergrondse parkeerplaatsen hebben hun normale afmetingen. De veronderstelling dat de toegang tot de parkeerruimtes eerder onmogelijk zijn wordt hier niet bewezen en is, eerder een niet onderbouwde hypothese. De woongelegenheden beschikken over een ondergrondse parkeerruimte wat hier niet kan verplicht worden dat zij telkenmale na gebruik van hun voertuig deze onmiddellijk dienen te stallen in de ondergrondse parkeergarage. Dergelijke verplichting wordt ook niet opgelegd aan de andere bewoners van de Ruttemburgstraat die over een parkeergarage of —stalling zouden beschikken.

Parkeercapaciteit

Eigen aan het wonen in een kleinstedelijk gebied. Niet alle straten in het centrum van de stad Oudenaarde beschikken over voldoende parkeergelegenheden volgens de potentiële woongelegenheden. Niet elke woongelegenheid hetzij meergezinswoning hetzij eengezinswoning beschikt over een eigen private parkeerplaats laat staan dat zij in het centrum de nodige ruimte zouden hebben om te voorzien in parkeermogelijkheden van hun eigen bezoekers. Dit ontwerp heeft de nodige inspanning gedaan om te voorzien in ondergrondse parkeergarages voor hun eigen bewoners conform het bpa. Er werd tevens voorzien in een eigen fietsenstalling per woongelegenheid.

(...)

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het geldende plan, zoals hoger omschreven vandaar toepassing art. 4.4.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening..

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de situering van het ontwerp binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg nr. 8/2 "Bevere — Centrum" goedgekeurd bij MB dd° 23/12/1993 binnen een zone voor gesloten bebouwing.

Overwegende dat volgens hogervermeld bijzonder plan van aanleg volgende voorwaarden dienen nageleefd:

— wat uitbouwen, balkons en loggia's betreft gelden de volgende voorschriften: de gezamenlijke breedte van alle constructies per niveau is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte met een maximum per constructieeenheid van 3 m — de afstand tussen verschillende constructieeenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt min. 1 m — de uitbouw ten opzichte van de uiterste bouwlijnen bedraagt

maximum 0.60 m vanaf minimum 2.50 m boven het peil van het voetpad — de hoogte van de standvensters boven de dakvlakken is beperkt tot 1.50 m (kroonlijst inbegrepen).

– inplanting achtergevel ten opzichte van achterkavelgrens: min. 10 m.

Overwegende dat de achtergevel wordt ingeplant op 9.28 m ten opzichte van de achterkavelgrens —dat de ondergrondse parkeergarage op 3.20 m van de achterkavelgrens wordt ingeplant.

Overwegende dat balkons worden voorzien met een breedte van 2.40 m en een diepte van ± 1.08 m en dakuitbouwen met een hoogte van ± 2 m.

Gelet op art. 4.4.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van art. 4.4.1 van de VCRO.

Overwegende dat de afwijking geen afbreuk doet aan de algemene strekking van het plan gezien dit voorziet in gesloten bebouwing.

Overwegende dat de afwijking evenmin afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening gezien ze zo gering is dat ze geen echte impact heeft op de samenhang en de beleving van de omgeving.

Gelet op de harmonische aansluiting met de linksaanpalende bebouwing.

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek (zie hoger).

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent, op grond van voormeld advies, op 29 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 september 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

[...]

Het BPA vormt de basis voor het vergunningenbeleid. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende BPA:

- Voor wat betreft de afstand tot de achterste perceelsgrens wordt niet voldaan aan het voorschrift dat minimaal 10 m dient vrijgehouden te worden; de bouw komt tot op 9,67 m van de perceelsgrens. Indien de balkons meegerekend worden, vermindert de afstand naar 8,6 m.*
- De balkons springen 1,08 m uit de achterste bouwlijn, terwijl het voorschrift maximaal 0,6 m voorschrijft.*
- De hoogte van de standvensters boven de dakvlakken bedraagt 1,95 m waar het voorschrift maximaal 1,50 m toelaat.*
- De uitbouwen nemen een gezamenlijke breedte in van 7,2 m, wat meer is dan 1/3 van de gevelbreedte die mag ingenomen worden, met name ca. 1,3/3.*
- De afstand van de dakuitbouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan de achtergevel ca. 0,8 m en aan de voorzijde ca. 0,3 m, minder dan de opgelegde minimale 1,0 m.*

Appellant voert bijkomend aan dat er een afwijking is op het aantal bouwlagen, daar er in het ontwerp sprake zou zijn van 4 volledige bouwlagen. Dit standpunt wordt niet gevolgd. Er wordt geoordeeld dat het hier 3 volwaardige bouwlagen betreft en een dakverdieping die evenwel niet als een volwaardige bouwlaag kan meegerekend worden. Van de 3^{de} verdieping kan immers nog gesteld dat deze zich in het dakvolume heeft ingewerkt. De kroonlijsthoogte ligt op 9,0 m en de nokhoogte op 15,0 m, binnen de mogelijkheden van het BPA. De dakuitbouwen zijn, hoewel ruimer uitgewerkt dan voorzien in het BPA, in vergelijking met het totale dakvlak niet van die omvang dat dit tot een visueel 4^{de} bouwlaag leidt.

Daarbij dient opgemerkt dat het BPA reeds de mogelijkheid voorziet tot de plaatsing van beperkte dakuitbouwen, waaruit reeds kan afgeleid worden dat het in de geest van het BPA is ook de dakverdieping nuttig te kunnen benutten. Geconcludeerd wordt dat voorliggend ontwerp geen afwijking op het aantal bouwlagen omvat.

Appellant voert tevens een strijdigheid aan met de bijzondere bepaling in het BPA dat constructies in harmonie moeten zijn met het straatbeeld.

De beoordeling hieromtrent wordt gevoerd in rubriek 2.4.

Door het gemeentebestuur werd het gevraagde vergund met toepassing van artikel 4.4.1 §1 VCRO.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De bovenvermelde strijdigheden van de aanvraag met het BPA hebben betrekking op de afmetingen en de inplanting van de constructie en de aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat qua procedure toepassing van het artikel kan worden gemaakt.

Echter dient geoordeeld of het hier nog om beperkte afwijkingen gaat.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Geoordeeld wordt dat de diverse afwijkingen elk op zich als beperkt, in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, kunnen aangenomen worden. De inplanting op 9,76 m (8,6 m bij de balkons) in plaats van op 10 m van de achterkavelgrens is niet dermate afwijkend dat dit rechtstreeks tot een significantere impact op de omgeving leidt. Dit geldt eveneens voor de iets breder en hoger dan toegelaten standvensters. De beperktere afstand van de dakuitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen lijkt ingegeven door het volgen van het ritme van de ramen van de lagere verdiepingen en kan eveneens als een beperkte wijziging worden aangenomen. Deze wijzigingen doen op zich geen afbreuk aan de initiële principes van de verkaveling en strijden niet met de algemene strekking van het plan.

Bijgevolg bestaat er geen legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning. De opportuniteit van de afwijkingen wordt beoordeeld in volgende rubriek 2.4.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van een meergezinswoning in een dicht bebouwd gebied aan de stadsrand van Oudenaarde, in een overgangszone tussen enerzijds dense woon- en handelslinten (Beverestraat) en anderzijds verkavelingen met open residentiële bebouwing (Kerkkouter). In het betreffende deel van de Ruttemburgstraat waar de bouwplaats gelegen is, komen voornamelijk nog eengezinswoningen voor.

De bouwplaats, momenteel nog bebouwd met een halfopen woning, sluit aan de rechterzijde aan op een eengezinswoning met 2 bouwlagen onder zadeldak.

Aan de linkerzijde bevindt zich een meergezinswoning, opgericht op een hoekperceel, en bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping die eveneens als 3^{de} verdieping volwaardig wordt benut.

Voorliggend project voorziet om aan te sluiten bij het gabarit van de links aanpalende woning, daarmee de trend van de hogere bebouwing, die op deze hoekbebouwing werd toegestaan, verder door te trekken in het verdere straatbeeld, waar deze bebouwingstoestand nog niet voorkomt. In de straat komen met name veelal nog meer bescheiden eengezinswoningen in gesloten verband voor, bestaande uit 2 bouwlagen onder een klassiek dak.

Hoewel aangesloten wordt op het groter links gelegen project wordt daarentegen geen enkele inspanning gedaan om in enige harmonische overgang te voorzien met de rechts gelegen woning. De discrepantie in kroonlijst- en nokhoogte is hier groot.

Bovendien is de Ruttemburgstraat hier relatief smal en zoals aangegeven bebouwd met eengezinswoningen met lagere gabarieten (kroonlijsthoogte 6 m).

Het voorgestelde ontwerp biedt weinig visuele aansluiting met de bebouwing in de omgeving. Er kan niet gezegd dat het ontwerp voor aanvaardbare volume-integratie en – verhoudingen zorgt binnen het straatbeeld.

Daarbij kan gewezen op de diverse afwijkingen op het BPA, inzake bouwdiepte en afmetingen van uitbouwen, standvensters en balkons, zoals bovenvermeld, die, hoewel allen op zich eerder beperkt in omvang, cumulatief er toe leiden dat het geheel te zwaar wordt en dat de voorgestelde nieuwbouw zich onvoldoende inpast in de omgeving.

In het bezwaar- en beroepschrift werd gewezen op de moeilijke bereikbaarheid van de autolift. Bij nazicht wordt geoordeeld dat de straat, met een bruikbare draaibreedte van 4,80 m (rijweg + goten + borduren + voetpad zijde bouwplaats) effectief relatief smal is om een comfortabel gebruik van de autolift te kunnen toepassen. Het betreft daarenboven een autolift die leidt naar 10 parkeerplaatsen, zodat wel degelijk veelvuldig gebruik van de inrit zal gemaakt worden. De afmetingen zijn eerder krap om een vlot en veilig gebruik mogelijk te maken. Ook dit vormt een aspect waaruit blijkt dat het project zich onvoldoende kwalitatief laat inpassen binnen deze specifieke omgeving.

Geoordeeld wordt dat het gevraagde onvoldoende overeenstemt met de goede plaatselijke aanleg.

Een nieuw ontwerp, op te maken conform de bepalingen van het BPA, en op schaal van en in harmonie met de omgeving, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...

De tussenkomen de partij dient op 25 september 2015 een “nota na verslag PSA” in.

Na de hoorzitting van 29 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 oktober 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist eensluidend wat betreft de “juridische aspecten” ten opzichte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar wat betreft de “goede ruimtelijke ordening” oordeelt zij als volgt:

“...

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van een meergezinswoning in een dicht bebouwd gebied aan de stadsrand van Oudenaarde, in een overgangszone tussen enerzijds dense woon- en handelslinten (Beverestraat) en anderzijds verkavelingen met open residentiële bebouwing (Kerkkouter). In het betreffende deel van de Ruttemburgstraat waar de bouwplaats gelegen is, komen voornamelijk nog eengezinswoningen voor.

De bouwplaats, momenteel nog bebouwd met een halfopen woning, sluit aan de rechterzijde aan op een eengezinswoning met 2 bouwlagen onder zadeldak.

Aan de linkerzijde bevindt zich een meergezinswoning, opgericht op een hoekperceel, en bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping die eveneens als 3^{de} verdieping volwaardig wordt benut.

Voorliggend project voorziet om aan te sluiten bij het gabarit van de links aanpalende woning, daarmee de trend van de hogere bebouwing, die op deze hoekbebouwing werd toegestaan, verder door te trekken in het verdere straatbeeld, waar deze bebouwingstoestand nog niet voorkomt. In de straat komen met name veelal nog meer bescheiden eengezinswoningen in gesloten verband voor, bestaande uit 2 bouwlagen onder een klassiek dak.

Er wordt aangesloten op het groter links gelegen project. Er kan gelet op het geldende plan niet verwacht worden dat voorzien wordt in een overgang naar de rechts gelegen woning, dit ondanks de vrij grote discrepantie in kroonlijst- en nokhoogte. Deze gebouwen die niet conform zijn met het geldende plan kunnen niet als leidraad genomen worden.

Het gegeven dat de Ruttemburgstraat hier relatief smal en zoals aangegeven bebouwd met eengezinswoningen met lagere gabarieten (kroonlijsthoogte 6 m) neemt niet weg dat de aanvrager niet ten kwade kan geduid worden dat deze de ordening zoals voorzien in het geldende plan in een ontwerp omzet.

Het voorgestelde ontwerp vormt een stap in de realisatie van het geldende plan.

Artikel 4.3.1 §2 eerste lid ten derde bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Voorliggend ontwerp sluit qua gabariet aan bij hetgeen in het plan vastgelegd werd, zodat het kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Het straatbeeld zal er niet op achteruitgaan, wel integendeel : voorliggend ontwerp werkt de wachtgevel af van de recente meergezinswoning waarop aangesloten wordt. Het

nieuwe stukje wachtgevel is aanzienlijk kleiner dan deze die nu bestaat, en is niet te vergelijken met de bestaande.

In het bezwaar- en beroepschrift werd gewezen op de moeilijke bereikbaarheid van de autolift.

De aanvragers illustreren dat de ontworpen garage en lift wel degelijk bruikbaar is.

Uit dit alles wordt samen met het college van burgemeester en schepenen besloten dat de aanvrager er in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, binnen de geest van het geldende plan.

De evaluatie van de ruimtelijke ordening en van de bezwaren zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.4.1 VCRO, de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA van de stad Oudenaarde nr. 8/2 "Bevere-Centrum", de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag meerdere inbreuken tegen de stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA bevat die geen beperkte afwijkingen zijn. Ingevolge de opeenstapeling van de afwijkingen kan globaal gezien geen sprake zijn van een beperkte afwijking. Ook is elke afwijking op zich onaanvaardbaar en niet beperkt in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Met betrekking tot de afwijking op het aantal bouwlagen stelt de verzoekende partij dat dit op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet toegelaten is. Volgens de verzoekende partij is de derde

verdieping in het dakvolume ook als een volwaardige bouwlaag mee te tellen. Door dit niet te doen in de bestreden beslissing wordt het stedenbouwkundig voorschrift van de bouwlagen “uitgehold”.

Met betrekking tot de breedte van uitbouwen, balkons en loggia's stelt de verzoekende partij dat de voorschriften drie meter bepalen terwijl een afwijking van 140 % wordt toegestaan, hetgeen overduidelijk geen beperkte afwijking is.

Met betrekking tot de uitbouw die ten opzichte van de uiterste bouwlijn maximum 0,60 meter mag bedragen, stelt de verzoekende partij vast dat de bestreden beslissing 1,08 meter vergunt. Dit is een overschrijding van 80 %, wat opnieuw onmogelijk als een beperkte afwijking kan worden aanzien.

Met betrekking tot de hoogte van de standvensters boven de dakvlakken (1,95 meter) worden ook hier volgens de verzoekende partij de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “grandioos” overschreden omdat maximaal slechts 1,50 meter is toegestaan. Deze afwijking van bijna 30 % is evenmin beperkt.

De verzoekende partij vervolgt dat de aanvraag ook niet voorziet in een harmonische aansluiting met de bebouwing in de Ruttemburgstraat, terwijl volgens het geldende BPA de constructies in harmonie moeten zijn met het straatbeeld. Daarbij kan niet worden gewezen op één aansluitend gebouw links, terwijl de rest van de straat afwijkt en in het bijzonder van de rechter aanpalende woning. De verzoekende partij verwijst naar een fotoreportage.

Met betrekking tot de maximale bouwdiepte verwijst de verzoekende partij naar het BPA dat voorschrijft dat de achtergevel op minimum tien meter van de achterkavelgrens dient te liggen terwijl de aanvraag aan afstand voorziet van 9,67 meter tot de achterkavelgrens. Rekening houdende met de balkons komt men zelfs op 8,60 meter, wat moet worden meegenomen bij het beoordelen van de “bouwrijke strook” wat volstrekt bouwvrij moet blijven.

De verzoekende partij verwijst eveneens naar het gedeeltelijk andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij besluit dat omwille van deze strijdigheden met het BPA de aanvraag moet worden geweigerd omdat onder meer de afwijkingen op kennelijk onredelijke wijze als beperkt worden afgedaan. De motieven kunnen de bestreden beslissing dan ook niet dragen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing duidelijk stelt dat de aanvraag geen vier bouwlagen maar slechts drie bouwlagen betreft, en dat wat betreft de afwijkingen in de bestreden beslissing afdoende wordt gemotiveerd dat deze beperkt zijn. De verwerende partij verwijst telkens naar de volgens haar relevante overwegingen in de bestreden beslissing en acht deze redelijk.

De verwerende partij stelt dat de beoordeling inzake de harmonie met het straatbeeld afdoende is. Zij citeert opnieuw de door haar relevant geachte overwegingen, waaruit volgens haar de harmonische aansluiting binnen het straatbeeld blijkt. Zij wijst ook op de geest van het geldende plan. Volgens haar past het project op kwalitatieve wijze in op het terrein.

Zij wijst er tot slot op dat zij een eigen onderbouwde beoordeling heeft gemaakt, waaruit blijkt waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De tussenkomenende partij wijst erop dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eensluidend is wat betreft het beperkt karakter van de afwijkingen.

Verder stelt de tussenkomenende partij vooreerst dat de verzoekende partij het begrip bouwlaag foutief invult en dat dit in de spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, waarbij zij erop wijst dat het BPA dakuitbouwen toelaat en in de geest ervan dakverdiepingen 'volwaardig' mogen worden benut.

Volgens de tussenkomenende partij bedraagt de afwijking wat betreft de uitbouwen, balkons en loggia's slechts 20% in tegenstelling tot de door de verzoekende partij vooropgestelde 140%. Zij verwijst naar de voorschriften in kolom 27 van het BPA, stellende dat met een breedte van 2,40 meter de maximale breedte van drie meter per uitbouw niet wordt overschreden maar enkel deze van de gezamenlijke breedte per niveau (7,20 meter in plaats van 6,00 meter).

Verder acht zij de afwijking inzake de standvensters (1,95 meter hoog in plaats van 1,75 meter) evenmin een onredelijke beperkte afwijking.

De tussenkomenende partij stelt wat betreft de harmonieregel dat het vasthouden aan de lagere gabarieten van de bestaande eengezinswoningen geen gerechtvaardigd verwachtingspatroon is.

De tussenkomenende partij stelt dat het BPA beschikt over een grafisch plan en synthesesetabel en dat bij strijdigheid van voorschriften het grafisch plan 'primeert'.

De tussenkomenende partij wijst er tot slot op dat ook standpunt in eerste aanleg, wat betreft het karakter van de afwijkingen, eensluidend was.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar "drie concrete belemmeringen" aanhaalt, met name een niet-aanvaardbare volume-integratie en -verhouding in het straatbeeld, afwijkingen op het BPA die het geheel tezamen genomen te zwaar maken, en het zich naar mobiliteit onvoldoende inpassen van het project in de omgeving.

De verzoekende partij brengt wat betreft de harmonische overgang fotografische outprints bij (Google streetview), met name een zicht op de Ruttemburgstraat vanuit de Gentstraat en een zicht in de Ruttemburgstraat kijkende richting de Gentstraat. Het argument dat kan worden aangesloten bij slechts één van beide woningen is volgens haar geen afdoende reden om af te wijken van de bestaande typische bebouwing in de Ruttemburgstraat en het BPA-voorschrift in die zin.

De verzoekende partij stelt tot slot dat de eengezinswoningen in de straat wel in overeenstemming zijn met het BPA, gezien het woningen met twee bouwlagen zijn, en dus in acht moeten worden genomen.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomenende partij meent in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij, gezien de gekende draagwijdte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet aantoont waarom de afwijkingen niet beperkt zijn en waarom deze strijdig zijn met de algemene principes van het BPA.

De tussenkomenende partij merkt, in het kader van de omgevingsfoto's van de verzoekende partij, op dat de verzoekende partij eraan voorbijgaat dat vanop de hoek van de Gentstraat zicht wordt genomen op de bouwplaats in de Ruttemburgstraat, wat de vergunbaarheid bewijst.

Zij herhaalt dat de eengezinswoningen met verschillende typologieën en gabarieten geen vertaling zijn van de met het BPA gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij houdt in essentie voor dat de door de verwerende partij toegestane afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nummer 8/2, 'Bevere-Centrum', goedgekeurd op 23 december 1993 (hierna BPA 'Bevere-Centrum') niet kunnen toegelaten worden en minstens als niet beperkt moeten beschouwd worden.

2.

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

De bouwplaats ligt binnen de grenzen van het BPA 'Bevere-Centrum'.

Krachtens 4.4.1, §1 VCRO mogen afwijkingen enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist deze bepaling dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, hetgeen inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het BPA (*Parl. St.* VI Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 136), waaruit volgt dat afwijkingen in overeenstemming moeten blijven met de algemene strekking van het BPA.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO moet als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd. De 'beperkte afwijking' moet ook de toets aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

3.

Het wordt niet betwist dat de stedenbouwkundige voorschriften van voormeld BPA moeten worden toegepast op de aanvraag. Dit BPA bevat, naast legendes en een grafisch plan, drie rubrieken (A, B en C) en synthesesetabellen met kolommen. Rubriek A (bestemmingen) zijn de kolommen 1 tot en met 5. Rubriek B (terreindimensionering-volume-vormgeving-materialen) zijn de kolommen 6 tot en met 28. Rubriek C, genummerd van C1 tot en met C9, zijn 'bijzondere bepalingen'. Kolom 30, opgedeeld van *1 tot en met *18, zijn de 'aanvullende bemerkingen'.

Het wordt evenmin betwist dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van artikel 3 van het BPA (gesloten bebouwing), volgens de legende aangeduid op het grafisch plan in kleur en/of met het Romeins cijfer III, en dat de bouwplaats als hoofdbestemming "W" (wonen) heeft.

De relevante voorschriften in rubriek B bepalen:

“ ...

Kolom 8: Achterkavelgrens

Situering der uiterste bouwlijn t.o.v. de achterkavelgrens.

...

Kolom 20,21: Bouwlagen – bouwhoogte:

- a) *minimum of maximum toegelaten bouwhoogte, ofwel uitgedrukt in aantal bouwlagen – indien de letter m het opgegeven getal niet volgt - ofwel uitgedrukt in meter – indien de letter m het opgegeven getal volgt.*
- b) *Indien niets aangeduid op het plan wordt het maximaal aantal bouwlagen tot 2 beperkt (zie ook rubriek C2). Elke overgang van een bouwhoogte naar een ander aanpalende constructie zal steeds voldoen aan de bepalingen zoals vermeld in de rubriek C1.*

...

Kolom 27 : uitbouwen, balkons, loggia's

Een aanduiding X geeft de mogelijkheid tot uitbouwen onder deze voorwaarden:

- 1) *De gezamenlijke breedte van alle constructies per niveau is beperkt tot 1/X van de gevelbreedte met een maximum per constructieeenheid van 3m.*
- 2) *De afstand tussen verschillende constructieeenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1.00m.*
- 3) *De uitbouw ten opzichte van de uiterste bouwlijnen bedraagt maximum 0.60m vanaf minimum 2.50m boven het peil van het voetpad.*
- 4) *De hoogte van de standvensters boven de dakvlakken is beperkt tot 1.50m (kroonlijst inbegrepen).*

...”

De relevante voorschriften in rubriek C bepalen:

“ ...

1. ALGEMENE AANDUIDINGEN

*De aanduiding “z.p.” beduidt “zie plan”, de grafische en cijfergegevens van het plan moeten
gevolgd worden.*

“/” het criterium ter zake is niet dienstig

“” aanvullende bemerking in kolom 30*

2. KONSTRUKTIES

De constructies moeten in harmonie zijn met het straatbeeld d.w.z. met voor die huizen welke in esthetische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden.

Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit betreft o.a. de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het gebouwenvolume, de verhoudingen, Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in het B.P.A. mag de nieuwe constructie afwijken van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

De resterende delen van de blinde gevels moeten afgewerkt worden.

...”

Uit het voorschrift C2 volgt onder meer dat bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen, zoals ter zake het geval, deze aansluiting harmonisch moet zijn rekening houdende met een niet-limitatieve opsomming van toetsingselementen, zoals de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de

materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam (lid 1). Deze aansluiting, in het geval het aanpalende pand een verschillend 'gabarit' vertoont dan voorzien in de zone, laat een afwijking van de zonevoorschriften toe om een harmonische overgang mogelijk te maken (lid 2). In het BPA wordt het begrip 'harmonische aansluiting/overgang' niet verder omschreven, zodat dit in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, namelijk "met elkaar in overeenstemming zijnde". De term "overeenstemming" houdt het vertonen van gelijkenis in en niet een identiek evenbeeld. Het BPA laat dan ook ruimte voor enige appreciatie op dit punt.

Van de zonevoorschriften in de rubrieken A en B die betrekking hebben op de bestemming (kolom 1 tot en met 5), het aantal bouwlagen (kolom 20 en 21) en terreinbezetting V/T (kolom 22) kan op grond van artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO niet worden afgeweken. Volgens de voorschriften in kolom 20-21 mag het aantal bouwlagen op de bouwplaats minimum twee en maximum driebedragen.

4.

De tussenkomen partij beoogt met de aanvraag de afbraak van de bestaande bebouwing (twee bouwlagen onder zadeldak) en de oprichting van een meergezinswoning met elf appartementen (twee op het gelijkvloerse en negen op de drie bovenliggende verdiepingen).

Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van negen meter, een nokhoogte van vijftien meter en een voorgevelbreedte van 18,46 meter. Bovengronds wordt twaalf meter diep gebouwd (afstand voor- en achtergevel) en daarachter situeert zich op het gelijkvloers een terras- en tuinzone. De afstand tussen de achtergevel, zonder de voorziene terrassen en/of balkons, en de achterkavelgrens is 9,67 meter. Het dakvolume (zadeldak) heeft voor- en achteraan telkens drie uitbouwen met standvensters. De twee onderliggende verdiepingen hebben uitspringende balkons aan de achtergevel (2,40 meter breed en volgens de bestreden beslissing 1,08 meter diep). Ondergronds wordt achttien meter diep gebouwd met daarachter de regenwaterputten en een septische put. Gelijkvloers situeert zich een onderdoorrit aan de linkerzijde. De ondergrondse parking is bereikbaar met een autolift.

De meergezinswoning wordt aangebouwd tegen twee bestaande panden. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de linker aanpalende meergezinswoning beschikt over drie bouwlagen en een dakverdieping en de rechter aanpalende eengezinswoning over twee bouwlagen en een dakverdieping. De woning van de verzoekende partij ligt recht tegenover de bouwplaats.

5.

In navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing vast dat het project op volgende vijf punten, anders dan de verzoekende partij die er zes aanvoert, afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA:

- (1) Voor wat betreft de afstand tot de achterste perceelgrens wordt niet voldaan aan het voorschrift dat minimaal tien m dient vrijgehouden te worden; de bouw komt tot op 9,67 m van de perceelgrens. Indien de balkons meegerekend worden, vermindert de afstand naar 8,60 m;
- (2) De balkons springen 1,08 m uit de achterste bouwlijn, terwijl het voorschrift maximaal 0,60 m voorschrijft;
- (3) De hoogte van de standvensters boven de dakvlakken bedraagt 1,95 m waar het voorschrift maximaal 1,50 m toelaat;
- (4) De uitbouwen nemen een gezamenlijke breedte in van 7,20 m, wat meer is dan 1/3 van de gevelbreedte die mag ingenomen worden;

(5) De afstand van de dakuitbouwen tot aan de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt aan de achtergevel ca. 0,80 m en aan de voorgevel ca. 0,30 m, wat minder is dan de opgelegde minimale 1,00 m.

5.1

Op de beroepsgrief inzake het aantal bouwlagen antwoordt de verwerende partij, eensluidend met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat er geen afwijking is op het aantal bouwlagen. Zij oordeelt dat er drie volwaardige bouwlagen zijn en een dakverdieping die niet als bouwlaag kan worden meegerekend. De verwerende partij verwijst daarbij naar de mogelijkheid die het BPA voorziet inzake dakuitbouwen, waaruit kan afgeleid worden dat het in de geest van het BPA ligt de dakverdieping nuttig te kunnen gebruiken.

De Raad stelt vast dat het begrip 'bouwlaag' in het BPA niet is gedefinieerd, zodat het in de spraakgebruikelijke betekenis dient begrepen te worden, met name de bovengrondse lagen tussen maaiveld en zolderverdieping. Rekening houdende met de specifieke voorschriften die het BPA voorziet inzake daken en de uitbouwen ervan, dient gesteld dat de verwerende partij niet onredelijk heeft geoordeeld dat er ter zake maar sprake is van drie volwaardige verdiepingen.

5.2

Met betrekking tot de uitbouwen stelt de Raad ook vast dat de verzoekende partij in haar kritiek vertrekt van een verkeerde lezing van de voorschriften in de mate dat zij ervan uitgaat dat de totale breedte van de dakkappen in de voorgevel slechts drie meter lang bedragen, terwijl kolom 27 bepaalt dat deze maat geldt "per constructie-eenheid". Per constructie-eenheid moet de breedte van de uitbouwen berekend worden (ter zake 2,40 meter) waardoor er in totaliteit geen overschrijding is van 140 % zoals de verzoekende partij voorhoudt, maar slechts ongeveer 20 % zoals de tussenkomenende partij berekende.

De geringe afwijking van de afstanden van de uitbouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen worden door de verzoekende partij niet betwist.

5.3

Met betrekking tot de uitspringende balkons en de hoogte van de dakstandvensters beperkt de verzoekende partij zich tot het vooropstellen dat de afwijking 'niet beperkt' is. Waar zij de afwijking van de standvensters meent strenger te mogen beoordeeld zien omwille van de afwijkende bouwhoogte, volstaat het te verwijzen naar de vaststelling dat de verwerende partij niet onredelijk heeft geoordeeld dat er geen afwijking is met betrekking tot het aantal bouwlagen. Voor het overige dient een verzoekende partij aan te tonen dat, indien zij meent dat een afwijking niet als beperkt kan worden aanzien, door die afwijking aan de essentie van het plan wordt geraakt. Dit bewijs wordt door de verzoekende partij niet geleverd.

5.4

In verband met de maximale bouwdiepte stelt de Raad vast dat de achtergevel komt tot op 9,67 meter van de achterkavelgrens in plaats van de voorziene tien meter. In zoverre de verzoekende partij meent dat de afstand tussen de achterste bouwlijn en de achterkavelgrens moet beschouwd worden als een 'bouwvrije zone' waar ook geen uitstekende balkons toegelaten zouden zijn, stelt de Raad vast dat het BPA een 'bouwvrije zone' als een afzonderlijke bestemmingszone voorziet (Romeinse cijfer X) die op het grafisch plan binnen het bouwblok niet is vermeld. In die mate mist het middel feitelijke grondslag. Voor het overige toont de verzoekende partij niet aan dat een afwijking van 33 cm de essentie van het plan zou aantasten.

6.

6.1

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Tengevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Deze motivering moet concreter en preciezer zijn, gezien *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief is.

6.2

De verwerende partij wijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar af wat betreft de beoordeling van de in het BPA ingeschreven 'harmonie'regel.

In de bestreden beslissing wordt als volgt geoordeeld:

"...

De bouwplaats, momenteel nog bebouwd met een halfopen woning, sluit aan de rechterzijde aan op een eengezinswoning met 2 bouwlagen onder zadeldak.

Aan de linkerzijde bevindt zich een meergezinswoning, opgericht op een hoekperceel, en bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping die eveneens als 3^{de} verdieping volwaardig wordt benut.

Voorliggend project voorziet om aan te sluiten bij het gabarit van de links aanpalende woning, daarmee de trend van de hogere bebouwing, die op deze hoekbebouwing werd toegestaan, verder door te trekken in het verdere straatbeeld, waar deze bebouwingstoestand nog niet voorkomt. In de straat komen met name veelal nog meer bescheiden eengezinswoningen in gesloten verband voor, bestaande uit 2 bouwlagen onder een klassiek dak.

Er wordt aangesloten op het groter links gelegen project. Er kan gelet op het geldende plan niet verwacht worden dat voorzien wordt in een overgang naar de rechts gelegen woning, dit ondanks de vrij grote discrepantie in kroonlijst- en nokhoogte. Deze gebouwen die niet conform zijn met het geldende plan kunnen niet als leidraad genomen worden.

Het gegeven dat de Ruttemburgstraat hier relatief smal en zoals aangegeven bebouwd met eengezinswoningen met lagere gabarieten (kroonlijsthoogte 6 m) neemt niet weg dat de aanvrager niet ten kwade kan geduid worden dat deze de ordening zoals voorzien in het geldende plan in een ontwerp omzet.

Het voorgestelde ontwerp vormt een stap in de realisatie van het geldende plan.

...

De overweging in de bestreden beslissing dat volgens de zonevoorschriften van het BPA niet kan worden verwacht dat de tussenkomende partij met haar aanvraag geen (harmonische) overgang naar de aanpalende rechter woning voorziet omdat de rechtse woning ten opzichte van de linkse woning een vrij grote discrepantie in kroonlijst- en nokhoogte - en dus een “lager” gabariet - heeft die niet conform is met het geldende BPA, is naar het oordeel van de Raad echter geen afdoende verantwoording om enkel te voorzien in een harmonische aansluiting op de linker aanpalende woning met een “groter” gabariet.

Volgens de harmonieregel zoals vervat in het BPA (rubriek C, hierboven geciteerd) moet de aanvraag zich in de eerste plaats immers richten naar *“die huizen welke in esthetische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden”*. Uit de vaststelling van de verwerende partij dat het gedeelte van de Ruttemburgstraat ter hoogte van de bouwplaats voornamelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen volgt dat deze woningen (waaronder de rechter aanpalende woning en de woning van de verzoekende partij) het relevante straatbeeld naar esthetische samenhang het meest kenmerken. Minstens wordt niet duidelijk gemaakt waarom deze niet het karakteristieke straatbeeld zouden vormen.

Uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt evenmin waarom deze eengezinswoningen, die volgens de verwerende partij bestaan uit twee bouwlagen onder klassiek dak, niet conform zouden zijn met de zonevoorschriften van het BPA. Minstens staat de overweging in de bestreden beslissing dat de aanvraag een stap vormt in de realisatie van het BPA, in schril contrast met de vele afwijkingen op de zonevoorschriften zoals vermeld onder randnummer vier. De navolgende overweging dat de Ruttemburgstraat “hier relatief smal” is, doet aan deze vaststellingen geen afbreuk.

Het onzorgvuldig karakter van deze beoordeling blijkt des te meer uit het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die oordeelt dat de aanvraag “weinig” visuele aansluiting biedt met het bestaande straatbeeld, waarmee met name wordt gedoeld op de aanpalende rechter woning en andere eengezinswoningen in de omgeving.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet op behoorlijke wijze de toets aan de harmonieregel heeft beoordeeld. Het is bovendien niet omdat een project binnen de perken van het BPA blijft wat betreft de bouwhoogte en het aantal bouwlagen, dat de verwerende partij de in het BPA omschreven harmonietoets op een niet-conforme wijze mag interpreteren. De motivering voor de afwijkende visie kan niet als afdoende beschouwd worden.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

De Raad onderzoekt dit middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SMART BUILDING INVEST is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 9700 Bevere (deelgemeente van Oudenaarde), Ruttemburgstraat 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 160s.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 september 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS