

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0685  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0012-A

Verzoekende partij                      de heer **Bram VERMEULEN**, wonende te 9270 Laarne, Kleine  
Achterstraat 5

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

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 september 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 21 maart 2016 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van zes appartementen op een perceel gelegen te 8490 Jabbeke, Dorpsstraat 42, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0924D.

### II.       **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 januari 2018.

De heer Bram VERMEULEN voert het woord als verzoekende partij.

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

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

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 29 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit zes wooneenheden” op een perceel gelegen te 8490 Jabbeke, Dorpstraat 42.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 januari 2016 tot en met 25 februari 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer adviseert op 29 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 maart 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*Met betrekking tot het bouwen van meergezinswoningen heeft de gemeente Jabbeke in zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) een visie vooropgesteld om slechts in de driehoek Dorpsstraat, Constant Permekelaan en Gistelsteenweg, meergezinswoningen toe te staan mits het ruimtelijk verantwoord is en inpasbaar is in de omgeving. Aangezien er in de nabije en de ruime omgeving meergezinswoningen aanwezig zijn, kan het ontwerp in dit opzicht geen probleem zijn.*

*Wat wel een probleem is is de grootte van het project, de bouwdensiteit en terreinbezetting t.o.v. de grootte van het perceel, de bouw mogelijkheden op het aanpalend perceel Dorpsstraat 44, de bouwstijl (gebouwentypologie), de aangeboden woonkwaliteit en de mobiliteit op en rond het terrein in samenhang met de groeninkleding.*

*Uit het plan blijkt dat de bouwdiepte op het gelijkvloers en op de beide verdiepingen 21,50 m is. Er is een vaste beleidslijn dat er op het gelijkvloers maximaal 20 m diep kan gebouwd worden en op het verdiep maximum 15 m. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar hanteerde in het verleden zelfs nog strengere normen, m.n. maximum 12 m op het verdiep. De eigenaar van het pand Dorpsstraat 44 heeft ook bouwintenties waarbij er appartementen zouden gebouwd worden. Normaliter moet hier ook de vaste beleidslijn gevolgd worden (gelijkvloers max. 20 m, verdiep max. 15 m). Dit wil zeggen dat er in voorkomend geval, mocht het voorliggend ontwerp gebouwd zijn, er op beide verdiepingen, er over een afstand van 6,5 m, er geen aansluiting mogelijk is met de nieuwe ontstane wachtgevel die 9,30 m hoog is. In dit opzicht moet de bouwdiepte van 21,50 m beperkt worden tot maximum 15 m. Ter info kan nog medegedeeld worden dat het geweigerde ontwerp dd. 30.03.2015 een bouwdiepte had van 13,53 m, hetgeen wel aanvaardbaar is. De bouwdiepte moet dus beperkt blijven tot maximum 15 m op het verdiep zodat de linkerbuur niet wordt geconfronteerd met niet af te werken hoge wachtgevels.*

*Anderzijds ben ik van oordeel dat het ontwerp niet beantwoordt aan de gebouwentypologie in de omgeving. De architectuur is niet kwaliteitsvol aangezien het ontwerp een monoliete blok betreft met de weinig variaties in de gevels. Er is m.n. een gelijke ritmiek in de gevels door gebruik te maken van gelijke raamopeningen (in totaal 20 gelijke grote, 15 gelijke kleine, 6 gelijke dakvlakvensters en 5 gelijke vensters ter hoogte van de terrassen).*

*Uit het ontwerp blijkt dat het volledige terrein wordt bebouwd en verhard met uitzondering van verwaarloosbare groenzones die geen enkele meerwaarde betekenen ter bevordering van de beleving en woonkwaliteit op het eigen perceel noch voor de omgeving. Dergelijke invulling beantwoordt geenszins aan een kwaliteitsvolle invulling en aan de definitie “goede ruimtelijke ordening”.*

*Het gebouw wordt afgedekt met een schijndak dat overigens over de volledige lengte aan de zijde van de Zwanestraat, over het openbaar domein hangt over een afstand van 0,80 m. Dit wil zeggen dat het gebouw op hoogstens 0,70 m van de weggoot is verwijderd. Dergelijke bouwstijl met een overhangend schijndak kan niet beschouwd worden als een volwaardig dak en getuigt van weinig kwaliteitsvolle architectuur die overigens niet voorkomt in deze omgeving. Enkel een overhangende goot is zowel aan de zijde van de Dorpsstraat en de Zwanestraat aanvaardbaar gelet op het smalle karakter van de straat. Andere uitbouwen worden niet toegelaten.*

*Uit het ontwerp blijkt dat de appartementen apart en gezamenlijk te weinig buitenruimte hebben. Zo heeft het appartement vooraan op het gelijkvloers zelfs geen buitenruimte. Het appartement achteraan heeft slechts een eigen buitenruimte van 2,94 m<sup>2</sup> i.p.v. 11 m<sup>2</sup>, zoals aangegeven op het plan. De rest van het perceel wordt ingenomen met verhardingen om te parkeren hetgeen weinig belevingswaarde heeft.*

*De terrassen op de verdieping zijn eerder beperkt en hebben weinig belevingswaarde gelet op de oost/noord oriëntatie en het inpandig karakter.*

*De appartementen beschikken niet over een eigen afsluitbare bergruimte om goederen op te slaan, fietsen te plaatsen, vuilniszakken te bergen, enz....*

*De afschuining op de hoek van de Zwanestraat en de Dorpsstraat is beperkt tot 1 m, hetgeen te weinig is om de veiligheid ter hoogte van het kruispunt te verhogen. Het geweigerde ontwerp voorzag trouwens een afschuining van 1,53 m, hetgeen ook minimaal is.*

*Zoals het ontwerp nu voorligt ontstaat er een ruimtelijk onevenwicht t.a.v. de bestaande structuren in de omgeving die bestaan uit groene ruime tuinzones. Het voorzien van dubbele parkeerplaatsen waarbij na elkaar moet worden geparkeerd, is niet gebruiksvriendelijk, is onveilig en is geen kwalitatieve invulling t.a.v. de omgeving.*

*Aangezien de buureigenaar ook plannen heeft om een project te realiseren, is het aangewezen om de beide tuinzones gezamenlijk te ontwikkelen i.f.v. de beide projecten. Dit kan zelfs gebeuren voorafgaand aan een bouwproject. Op die manier kan het perceel ter hoogte van de Zwanestraat afgeboord worden met liefst een haagstructuur van ongeveer 1,20 m hoog met in het midden een opening van een 4-tal meter die desnoods kan afgesloten worden met een hekken (schuifpoort).*

*Dergelijke invulling zou een betere inkleding betekenen t.a.v. het openbaar domein waardoor het geheel aantrekkelijker is en aanzienlijk meer potenties biedt dan de voorgestelde toestand.*

*Voordeel is dat er dan niet meer achterwaarts het openbaar domein moet opgereden worden hetgeen niet bevorderlijk is voor de veiligheid van voetgangers en het overige verkeer. Een verharding met uitsluitend waterdoorlatende materialen (steenslag) is niet aanvaardbaar. Een gezamenlijk project met een aanleg bestaande uit een combinatie met grasdallen, groenstroken en bomen is aangewezen.*

*Tot slot kan nog vermeld worden dat er geen detail van de voorziene groenzone werd opgegeven, dat er niet werd opgegeven hoe de parking zal worden aangelegd en dat het bouwplan op zich, door de nadrukkelijke aanduiding van de maatbepaling, niet overzichtelijk is en verwarrend overkomt.*

*In het dossier wordt er verwezen naar een principiële goedkeuring van het college. Er dient opgemerkt te worden dat deze goedkeuring werd gegeven aan de hand van simplistische schetsen waarbij o.a. de inname van 0,80 m langs de Zwanestraat zelfs niet te zien was.*

*Gelet op het gunstig advies dat werd ontvangen van de brandweer mits naleving van een aantal voorwaarden.*

*Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek waarbij geen bezwaren werden ingediend. Het ontwerp is bijgevolg niet bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. Het voorstel is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en is niet integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp wordt dan ook ongunstig geadviseerd.*

*Motivatie van het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van het ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag en het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar waarbij een ongunstig advies werd voorgesteld.*

*Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies bij.*

*...*

*BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 21-03-2016 OM EEN WEIGERING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING AF TE LEVEREN.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 juli 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juli 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

**4 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)**

*De deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:*

*Het ontwerp voorziet de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 wooneenheden.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

*Het ontworpen gebouw staat in schril contrast met de aanwezige aanpalende bebouwing die beschikt slechts over een bouwdiepte van ca. 8,8m. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de voordeur zich situeert in de Zwanestraat en bijgevolg is de bouwdiepte slechts 10,83m en 12,42m, waardoor het ontwerp voldoet binnen de vooropgestelde norm van het college van burgemeester en schepenen.*

*De vraag kan gesteld worden of het wel opportuun is als de voordeur verplaatst wordt naar de andere straat, waardoor dit pand een nieuw adres zal hebben. Aangezien de aanvraag ligt langs een hoekperceel en de aanpalende bebouwing, gelegen Dorpsstraat 44, slechts een bouwdiepte heeft van ca. 8,8m zullen de bewoners van dit pand zicht hebben op een enorme wachtgevel. Het ware aangewezen dat de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de Dorpsstraat.*

*Het ontwerp voorziet de bouw van 6 bijkomende woonentiteiten en voorziet 6 autostandplaatsen die voldoende ruim zijn (2,5m op ca. 10m) waardoor de mogelijkheid wordt geboden om eventueel 2 auto's achter elkaar te plaatsen. De fietsen moeten ook*

geplaatst worden op deze parking. Ruimte op privaatterrein is niet meer voorhanden om bezoekers hun fiets te laten stationeren.

Ook op dergelijke geringe breedte (2,5m) kan de combinatie fietsstalling en autoparking in vraag worden gesteld.

Op het vlak van verkeersveiligheid dient opgemerkt dat het niet aangewezen is dat minimum 6 auto's rechtstreekse ontsluiting vinden op de Zwanestraat. Zes bijkomende ontsluitingen kan leiden tot verkeersonveilige situaties, een gezamenlijke in- en uitrit is meer aangewezen.

Vijf van de 6 appartementen beschikken over een terras maar geen enkel over een tuin. De tuin is ingericht als parkeerplaats en dit kan bezwaarlijk getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

De ontworpen meergezinswoning is nogal vrij grootschalig en 'monotoon'. Het ontwerp staat in schril contrast met de bestaande bebouwing alsook met de aanpalende panden, Dorpsstraat 44 en Zwanestraat 1. Het ware aangewezen dat de ontworpen meergezinswoning op een kwalitatieve wijze aansluit met deze bestaande bebouwing.

Een meergezinswoning is op deze locatie zeker mogelijk, doch huidig ontwerp overschrijdt de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande omgeving.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

## **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

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

De plaats van de aanvraag situeert zich in het centrum van Jabbeke en situeert zich op de hoek Dorpsstraat – Zwanestraat. De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door woningbouw (zowel één- als meergezinswoningen), enkele handelszaken en horecazaken. Op het desbetreffend hoekperceel van ca. 430 m<sup>2</sup> staat een vervallen woning, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak, achteraan de tuin staat een vervallen bijgebouw. De voordeur bevindt zich langsheen de Dorpsstraat.

Het ontwerp voorziet de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 woongelegenheden, genaamd residentie De Zwaan. De inkomdeur bevindt zich langsheen de Zwanestraat. Gemeten vanaf de Dorpsstraat kenmerken zowel het gelijkvloers als de verdieping zich door een bouwdiepte van 21,5m. De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 6,0m en de nokhoogte is maximaal 9,30m. Elk verdiep bestaat uit 2 2-slaapkamerappartementen. Elke woongelegenheid, met uitzondering van het gelijkvloers appartement aan de Dorpsstraat, beschikt over een terrasje. Volgens het statistisch formulier varieert de oppervlakte van de 2-slaapkamerappartementen tussen de 60m<sup>2</sup> en de 73m<sup>2</sup>.

In de Zwanestraat worden er 6 parkeerplaatsen voorzien inclusief fietsparking. De afmeting varieert tussen 10,2m en 11m lengte en 2,5m breedte. De bestaande tuinmuur gelegen achteraan het perceel, ter hoogte van de Zwanestraat 1, blijft behouden en wordt zandkleurig gekaleid.

De gevel van de meergezinswoning bestaat uit een zandkleurige gevelsteen in combinatie met grijsbruine zandkleurige gevelsteen ter hoogte van de uitbouwen. Als dakbedekking worden donkergrijze dakpannen voorzien. Het buitenschrijnwerk bestaat uit grijszwartkleurige pvc of aluminium.

...

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De aanpalende burens, Zwanestraat 1, hebben het plan voor akkoord mee ondertekend.

Relevante historiek

- Op 30.03.2015 weigerde het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van 3 appartementen en een woning. Tegen dit dossier werden 2 bezwaarschriften ingediend door de aanpalende burens. Hiertegen werd geen beroep ingediend.

Ingevolge de weigeringsbeslissing komt de aanvrager in beroep.

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

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming voor zover de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad (zie verder – opportuniteitsbeoordeling).

Het advies van de brandweer is dd. 29.01.2016 voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Raakvlak is dd. 26.01.2016 gunstig.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013). Er is een regenwaterput van 5.000 liter met een operationele pompinstallatie en een infiltratievoorziening van 10m<sup>2</sup> voorzien, die vervolgens aangesloten is op de openbare riolering.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid op o.a. volgende punten:

- Artikel 18: Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.
- Artikel 15: De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.

De aanvraag bevat geen dergelijk gemotiveerd voorstel tot afwijking op de vereiste breedte van 1.75m. Uit het plan blijkt onvoldoende duidelijk dat de afmeting zijnde 150cm netto maat is, m.a.w. de aanvrager dient een gedetailleerd plan te bezorgen.

Tijdens de hoorzitting legt aanvrager een nota neer waarin aangetoond wordt dat aan beide bovenstaande bemerkingen kan tegemoetgekomen worden mits een kleine aanpassing/verduidelijking.

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. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is.

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

Ingevolge artikel 4.3.1 §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er tevens rekening worden gehouden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

### **Functionele inpasbaarheid**

*De aanvraag ligt in het hart van Jabbeke. De Dorpsstraat kenmerkt zich hoofdzakelijk door handels- en horecazaken, een- en meergezinswoningen. Langsheen de Zwanestraat staan enkel eengezinswoningen.*

*Op heden staat een vervallen eengezinswoning op het hoekperceel. In de stedenbouwkundige weigering wordt opgeworpen dat het aanpalend perceel, de woning gelegen Dorpsstraat 44, ook plannen heeft om een nieuwbouwproject te realiseren. Evenwel wordt dit in het beroepsschrift betwist. Ook in de nota, neergelegd ter hoorzitting, wordt dit met klem betwist. Dit aspect heeft echter geen verdere impact op de beoordeling van voorliggend beroep.*

*Het is een stedelijke omgeving waardoor het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, evenwel dient voldoende rekening worden gehouden met de aanpalende en mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden.*

*Wat de bouwdiepte betreft, heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volgende beoordeling geformuleerd: "Het college van burgemeester en schepenen hanteert een maximale bouwdiepte van 20m op het gelijkvloers en maximaal 15m op de verdieping.*

*Gezien vanuit de Dorpsstraat heeft de nieuwbouw een bouwdiepte van 21,5m op de twee verdiepingen. Het ontworpen gebouw staat in schril contrast met de aanwezige aanpalende bebouwing die beschikt slechts over een bouwdiepte van ca. 8,8m. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de voordeur zich situeert in de Zwanestraat en bijgevolg is de bouwdiepte slechts 10,83m en 12,42m, waardoor het ontwerp voldoet binnen de vooropgestelde norm van het college van burgemeester en schepenen.*

*De vraag kan gesteld worden of het wel opportuun is als de voordeur verplaatst wordt naar de andere straat, waardoor dit pand een nieuw adres zal hebben. Aangezien de aanvraag ligt langsheen een hoekperceel en de aanpalende bebouwing, gelegen Dorpsstraat 44, slechts een bouwdiepte heeft van ca. 8,8m zullen de bewoners van dit pand zicht hebben op een enorme wachtgevel. Het ware aangewezen dat de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de Dorpsstraat. Een bouwdiepte van 21,5m getuigt geenszins van een goede ruimtelijke ordening!"*

*Aanvragers stellen in hun aanvullende nota dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bouwdiepte "een ernstige vergissing" heeft begaan. Nochtans moet vastgesteld worden dat op het plan van de aanvraag zelf sprake is van 8,8m bouwdiepte bij de buur op de verdieping. Uit verdere verduidelijking blijkt ook dat op het buurperceel een hoofdgebouw staat met daarachter een aantal aanbouwen. Aanvragers nemen alle aanwezige bebouwing mee in hun berekeningen en niet enkel het hoofdgebouw.*

*Aanvragers argumenteren dat zij met hun bouwproject gepoogd hebben de lange wachtgevel van de buur weg te werken, vandaar dat zij tot 21,50m diep bouwen. Anderzijds oriënteren zij de voorgevel van het bouwproject wel op de Zwanestraat.*

*Het blijft echter een vaststaand gegeven dat het ontwerp t.o.v. de Dorpsstraat een bouwdiepte heeft van 21,50m op beide verdiepingen. Dit overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.*

#### **Mobiliteitsimpact – Hinderaspecten**

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had omtrent dit element volgende bedenkingen geformuleerd: "Het ontwerp voorziet de bouw van 6 bijkomende woonentiteiten en voorziet 6 autostandplaatsen die rechtstreeks ontsluiting geven op de Zwanestraat. De parkeerplaatsen zijn voldoende ruim (2,5m op ca. 10m) waardoor de mogelijkheid wordt geboden om eventueel 2 auto's achter elkaar te plaatsen. Evenwel moeten de fietsen ook geplaatst worden op deze parking. Ruimte op privaat terrein is niet meer voorhanden om bezoekers hun fiets te laten stationeren.*

*Gezien de breedte slechts 2,5m bedraagt kan de combinatie fietsstalling en autoparking ook in vraag worden gesteld, dergelijke parkeerbreedte is te smal om de fietsen vooraan te kunnen plaatsen, althans indien men geen schade wenst aan de geparkeerde voertuigen.*

Op het vlak van **verkeersveiligheid** dient opgemerkt dat het niet aangewezen is dat 6 auto's rechtstreekse ontsluiting vinden op de Zwanestraat. Zes bijkomende ontsluitingen kan leiden tot **verkeersonveilige situaties**, een gezamenlijke in- en uitrit is meer aangewezen. Aangezien de bestaande hoge tuinmuur ter hoogte van de Zwanestraat 1 blijft behouden zal parking nr. 6 geen directe overkijkbaarheid hebben op de Zwanestraat. Het ware eerder aangewezen om het project globaal te bekijken met de buur, aangezien de buur ook plannen heeft voor een nieuwbouwproject. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat dit niet mogelijk is. Dit is vreemd gezien tijdens het openbaar onderzoek de architect van de buur voorstelde om gemeenschappelijke parking te voorzien met één in- en uitrit via de Zwanestraat. Evenwel is een verkeersveiliger ontwerp meer aangewezen, waardoor gebruik moet gemaakt worden van een gezamenlijk inrit voor de parkeerplaatsen en tevens meer ruimte ontstaat voor beplanting.

Vijf van de 6 appartementen beschikken over een terras maar geen enkel over een tuin. **De tuin is ingericht als parkeerplaats** en dit kan bezwaarlijk getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Een tuin is hoofdzakelijk bedoeld voor ontspanning, groenaanleg,... en niet voor parkeerplaatsen.

Het is positief dat de terrassen inpandig zijn waardoor de inkijk t.o.v. de aanpalende percelen geringer is."

Aanvragers betwisten de mogelijkheid om het project globaal te bekijken met de buur. Dit betreft echter louter een suggestie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Indien samenwerking niet mogelijk is, betekent dit niet dat de aanvragers geen ontwikkelingsmogelijkheden hebben op eigen terrein, wel is het zo dat zij een stuk beperkter zijn in wat kan gerealiseerd worden.

De bemerking dat er dient gezorgd worden voor een verkeersveilige aantakking op de openbare weg blijft namelijk gelden. Er kan bezwaarlijk aangenomen worden dat het rechtstreeks aantakken van 6 parkeerplaatsen op de openbare weg verkeersveilig is. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht heeft opgemerkt dient ernaar gestreefd om een gemeenschappelijke parking te voorzien met één in- en uitrit.

In de aanvullende nota, die werd bezorgd naar aanleiding van de hoorzitting, komen aanvragers tegemoet aan de bemerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de fietsenstallingen weinig tot niet bereikbaar zijn en dat er geen tuin aanwezig is. Er wordt een aangepast voorstel geformuleerd waarbij de parkings korter zijn zodat er vooraan ruimte vrijkomt voor een fietsenstalling en een minimale groenaanleg. Verder wordt ook verduidelijkt dat de tuinmuur ter hoogte van de woning Zwanestraat 1 verlaagd wordt tot 80 cm. Er wordt hiermee echter geen oplossing geboden aan de toch wel belangrijke bemerking inzake verkeersveiligheid, in zonderheid het rechtstreeks aantakken van 6 parkeervakken op de openbare weg. Het is van belang dat daartoe het ontwerp dermate herdacht wordt dat dit niet meer kan via een beperkte planaanpassing in graad van beroep.

### **Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen**

Momenteel bevindt zich een vervallen woning met bijgebouw op het hoekperceel. De meergezinswoning wordt voorzien tegen twee eengezinswoningen.

Het ontworpen gebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een afgeknot hellend dak. De gevel is 11m lang langs de Dorpsstraat en 21,5m langs de Zwanestraat en bestaat uit een combinatie van zandkleurige en grijsbruinzandkleurige gevelsteen. Het materiaalgebruik past in de omgeving. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het college van burgemeester en schepenen het ontwerp principieel goedkeurde en omschreef als behoorlijke architectuur en dus erg verwonderd is dat het aangevraagde gebouw omschreven wordt als een 'monolitische blok'.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was van oordeel dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden, het ontworpen gebouw is geen echte architecturale meerwaarde in het straatbeeld. Het is nogal vrij grootschalig en 'monotoon'. Het ontwerp staat in schril contrast met de bestaande bebouwing alsook



met de aanpalende panden, Dorpsstraat 44 en Zwanestraat 1. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar acht het aangewezen dat de ontworpen meergezinswoning op een kwalitatieve wijze aansluit met deze bestaande bebouwing.

In de nota, neergelegd op de hoorzitting, wijzen aanvragers erop dat dergelijke beoordeling subjectief is en dat men net geopteerd heeft om het bouwproject niet te veel te laten afsteken t.o.v. de bestaande toestand in de omgeving. Aangezien dit argument geen weigeringsmotief is, dient hier niet verder op ingegaan. Het is wel aangewezen dat aanvragers deze bemerkingen meenemen als aandachtspunt bij het herwerken van het ontwerp.

### **Bouwdichtheid**

De bouwdichtheid van de huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing. Er worden 6 appartementen voorzien op dit perceel, dit betekent een toename van de dichtheid.

Gelet op bovenstaande motivering en rekening houdend met de argumenten van de aanvragers zoals verduidelijkt/neergelegd op de hoorzitting, dient vastgesteld dat de conclusie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, luidende als volgt: "Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, doch huidig ontwerp overschrijdt de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande omgeving. Het ware aangewezen dat de aanvrager rekening houdt met de opmerkingen en een nieuw dossier in eerste aanleg indient.", blijvend van toepassing is. De deputatie neemt dit dan ook over als haar eigen conclusie inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

### **5D CONCLUSIE**

Het ontwerp voorziet de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 wooneenheden.

Het ontworpen gebouw staat in schril contrast met de aanwezige aanpalende bebouwing. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de voordeur zich situeert in de Zwanestraat. De vraag kan gesteld worden of het wel opportuun is als de voordeur verplaatst wordt naar de andere straat, waardoor dit pand een nieuw adres zal hebben. Het ware aangewezen dat de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de Dorpsstraat.

Het ontwerp voorziet de bouw van 6 bijkomende woonentiteiten en voorziet 6 autostandplaatsen. Op het vlak van verkeersveiligheid dient opgemerkt dat het niet aangewezen is dat minimum 6 auto's rechtstreekse ontsluiting vinden op de Zwanestraat. Ook na de planaanpassing, zoals voorgesteld op de hoorzitting, zou dit zo blijven.

Zes bijkomende ontsluitingen kan leiden tot verkeersonveilige situaties, een gezamenlijke in- en uitrit is meer aangewezen.

Vijf van de 6 appartementen beschikken over een terras maar geen enkel over een tuin. Op de hoorzitting stellen aanvragers een alternatieve inrichting voor van de parking met ruimte voor minimale groenaanleg die de titel 'tuin' toebedeeld krijgt. Dit kan echter niet als voldoende beschouwd worden.

De ontworpen meergezinswoning is nogal vrij grootschalig en 'monotoon'. Het ontwerp staat in schril contract met de bestaande bebouwing alsook met de aanpalende panden, Dorpsstraat 44 en Zwanestraat 1. Het ware aangewezen dat de ontworpen meergezinswoning op een kwalitatieve wijze aansluit met deze bestaande bebouwing.

Een meergezinswoning is op deze locatie zeker mogelijk, doch huidig ontwerp overschrijdt de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande omgeving. Een herwerkt ontwerp met aandacht voor de verschillende bemerkingen in dit besluit opgenomen, is aangewezen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

##### **A. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - Enig middel**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 b en §2 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel dat zij in aanloop naar de aanvraag voor voorliggend project, na uitgebreid overleg met de dienst stedenbouw op 30 juni 2015 en op 8 juli 2015 een uitgewerkt concept ter advies aan het college van burgemeester en schepenen heeft voorgelegd.

Uit de bewoordingen van het advies dat onder de vorm van een e-mailbericht van 10 september 2015 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de verzoekende partij werd bezorgd, blijkt duidelijk dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen problemen zagen in het beoogde bouwvolume en de voorgestelde bouwdiepte van het ter advies voorgelegde ontwerp.

De verzoekende partij dient echter vast te stellen dat ondanks de principiële goedkeuring van het door haar aangevraagde project, het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 21 maart 2016, evenals de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies, een standpunt innemen dat lijnrecht staat tegenover het advies verstrekt bij e-mail van 10 september 2015.

De verzoekende partij wijst erop dat men gelet op de verleende principieusgoedkeuring niet kan beweren dat men niet akkoord gaat met het voorziene bouwvolume van het project evenals met de bouwdieptes langs de Dorpsstraat en de Zwanestraat.

De afwijking van de vaste beleidslijn van het college van burgemeester en schepenen die er in bestaat dat er op het gelijkvloers maximaal 20 m diep en op de verdieping maximaal 15 m diep mag worden gebouwd is bovendien gerechtvaardigd nu (1) de ingang naar de zes appartementen in de vergunningsaanvraag centraal in het gebouw ligt langs de zijde van de Zwanestraat en zich niet situeert ter hoogte van de Dorpsstraat zodat de bouwdiepte van het project vanuit de Zwanestraat beperkt blijft tot 10,83 m en 12,42 m wat ruimschoots binnen de vooropgestelde norm van 15 m blijft, en (2) de bouwdiepte gemeten vanuit de Dorpsstraat die op het gelijkvloers en op de verdieping 21,50 m bedraagt nodig is gezien de verzoekende partij indien zij niet zo diep zou bouwen, zelf aan de straatzijde zou geconfronteerd worden met een stuk wachtgevel van het naburige pand.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat de bestreden beslissing kennelijk onjuist wordt gemotiveerd wanneer de verwerende partij aangeeft dat indien het aangevraagde project wordt uitgevoerd er op de “beide verdiepingen” voor de aanpalende buur over een afstand van 6,5 m geen aansluiting mogelijk is met de nieuwe ontstane wachtgevel van “9,3 m hoog”, nu de

aanbouwmuur van het naburige pand Dorpsstraat 44 enkel op de eerste verdieping doorloopt tot voorbij de bouwdiepte van 15m gezien vanuit de Dorpsstraat. In de aanvraag wordt op de tweede verdieping in een gedeelte hellend dak voorzien voorbij de bouwdiepte van 15m. Het betreft dus enkel de 'eerste verdieping' en slechts een hoogte van ongeveer zes meter hoog.

Voor zover in de bestreden beslissing wordt verwezen naar de "bouwintenties" van de buur van het pand Dorpsstraat 44 betreft dit loutere speculatie, aangezien er geen enkele concrete bouwintentie bestaat, laat staan dat er bouwplannen werden ingediend. De verzoekende partij wijst erop dat de bestaande toestand dient te primeren.

Tot slot is de verzoekende partij van oordeel dat het specifiek karakter van het hoekperceel waarop het voorliggende project wordt ingeplant in rekening moet worden gebracht nu blijkt dat bij vergelijkbare projecten in de buurt, waarbij er sprake is van een inplanting op een hoekperceel, een overschrijding van de vaste beleidslijn inzake bouwdiepte wordt toegelaten.

Niettegenstaande de verzoekende partij deze grieven in haar administratief beroepsschrift en in haar nota opgemaakt in aanloop naar de hoorzitting van 5 juli 2016 heeft opgeworpen, verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing opnieuw naar de vaste beleidslijn van het college van burgemeester en schepenen inzake bouwdiepte, wordt in de bestreden beslissing niet gemotiveerd waarom er van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening zoals gegeven in de principiesgoedkeuring kan worden afgeweken en waarom het aangevraagde project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt.

Het ontbreken van een bijzondere motivering in de bestreden beslissing waarin wordt aangegeven waarom van het voorafgaandelijk advies van het college van burgemeester en schepenen dient te worden afgeweken is een schending van de formele motiveringsplicht. Wanneer wordt afgeweken van een eerder gegeven beslissing is immers een omstandige (bijzondere) motivering vereist. Ook de te algemene bewoordingen schenden de formele motiveringsplicht.

Bovendien acht de verzoekende partij ook de zorgvuldigheidsplicht geschonden nu de verwerende partij heeft nagelaten zorgvuldig te onderzoeken waarom het college van burgemeester en schepenen meende te moeten afwijken van het voorafgaand verstrekte advies (principiesgoedkeuring) en nu blijkt dat aan de overzijde van de straat een grootschalig nieuwbouwproject wordt aangevraagd waarbij een bouwdiepte van 50 m in de Zwanestraat wordt beoogd.

Tot slot wordt ook het rechtszekerheidsbeginsel geschonden nu zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij nalaten afdoende te motiveren waarom in hun weigeringsbeslissingen wordt afgeweken van het voorafgaand verleend advies, dat tot stand is gekomen na een lange onderhandelingsperiode met de dienst stedenbouw met het oog op het uitwerken van een bouwaanvraag door de architect van de verzoekende partij, en waarin wordt bevestigd dat het ontwerp aan de basisvereisten van de goede ruimtelijke ordening zou voldoen. Dergelijke houding van het bestuur getuigt van willekeur en zadelt de verzoekende partij op met nodeloze architectenkosten.

## 2.

De verwerende partij wenst er vooreerst op te duiden dat het e-mailbericht van 10 september 2015 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel het resultaat mag zijn van gesprekken tussen de verzoekende partij en het college van burgemeester en schepenen, maar dat het geen officieel advies noch een beslissing betreft die in de bestreden beslissing dient te worden weerlegd. Bovendien dateert het e-mailbericht van 10 september 2015, ruim van voor de stedenbouwkundige aanvraag die pas op 29 december 2015 werd ingediend.

De verwerende partij beschikt in graad van beroep over een devolutieve bevoegdheid waarbij zij het haar voorliggend dossier volledig op zijn merites dient te beoordelen. De verwerende partij is daarbij niet gebonden aan hetgeen de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen informeel aan de verzoekende partij heeft meegedeeld. De verwerende partij heeft haar omstandig gemotiveerde bestreden beslissing geënt op het gefundeerd verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zij heeft beslist nadat zij de betrokken partijen heeft gehoord en nadat zij alle aspecten van het dossier, met inbegrip van de aanvullende nota van de verzoekende partij neergelegd op de hoorzitting, in overweging heeft genomen.

De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot het slechts gedeeltelijk citeren van de bestreden beslissing en negeert daarbij dat de geciteerde conclusie het gevolg is van een gefundeerde motivering die in de bestreden beslissing is weergegeven.

De bemerking van de verzoekende partij over het aan de overzijde van de straat aangevraagde bouwproject is niet relevant, nu zij zelf aangeeft dat het slechts gaat om een aanvraag wat nog niet betekent dat dit vergund kan worden. Het valt niet in te zien hoe de verwerende partij onzorgvuldig zou hebben gehandeld.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar betoog zoals opgebouwd in haar verzoekschrift. Bijkomend stelt ze dat de vergunning voor het bouwproject dat werd aangevraagd aan de overzijde van de straat inmiddels door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd omwille van de schaal van het project, maar dat deze weigeringsbeslissing bij de verwerende partij wordt aangevochten en dat het resultaat van deze procedure relevant is voor de huidige procedure.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel in essentie dat de bestreden beslissing (1) de formele motiveringsplicht schendt nu de verwerende partij, ondanks de door de verzoekende partij ontwikkelde argumentatie in haar administratief beroepsschrift en de aanvullende (replik)nota die werd neergelegd op de hoorzitting, opnieuw verwijst naar de vaste beleidslijn van het college van burgemeester en schepenen inzake toegelaten bouwdiepte, en de bestreden beslissing bovendien gekenmerkt wordt door een motivering in te algemene bewoordingen, (2) het zorgvuldigheidsbeginsel schendt nu de verwerende partij heeft nagelaten zorgvuldig te onderzoeken waarom wordt afgeweken van de door het college van burgemeester en schepenen verleende principieusgoedkeuring, en de verwerende partij zich op heden dient uit te spreken over het administratief beroep tegen een weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen voor de aanvraag van een bouwproject aan de overzijde van de straat met een bouwdiepte van wel 50 m, en (3) een schending van het rechtszekerheidsbeginsel inhoudt nu er zowel in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2016 als in de bestreden beslissing geen bijzondere motivering wordt gegeven voor het afwijken van het door het college van burgemeester en schepenen voorafgaandelijk gegeven advies met betrekking tot het aangevraagde project.

2.

Het aangevraagde project omvat de sloop van een bestaande woning op het hoekperceel en de bouw van een meergezinswoning met zes woongelegenheden, bestaande uit drie bouwlagen met

telkens twee woongelegenheden. De breedte van de voorgevel gelegen aan de Zwanestraat bedraagt 11 m, de kroonlijsthoogte bedraagt 6 m en de nokhoogte 9,30 m.

Achteraan het gebouw worden zes dubbele parkeerplaatsen voorzien. In de replieknota die de verzoekende partij op de hoorzitting bij de verwerende partij heeft ingediend wordt een aangepast voorstel geformuleerd waarbij de parkings korter zijn zodat er ook ruimte vrijkomt voor een fietsenstalling en groenaanleg.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen, waarop zij haar beslissing steunt, vermelden zodat de aanvrager van de vergunning of een belanghebbende derde met kennis van zaken de bestreden beslissing kan aanvechten. De motieven die vermeld worden in de bestreden beslissing moeten bovendien afdoende zijn.

Het gegeven dat de verzoekende partij een beroepsschrift en een replieknota heeft ingediend betekent niet dat de vergunningverlenende overheid elk van de punten in het beroepsschrift en de replieknota één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient wel te blijken dat de beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. De omvang van de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde argumenten.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van, aangezien het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

4.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partij in haar betoog aangeeft dat zowel het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbeslissing van 21 maart 2016 als de verwerende partij in de bestreden beslissing nalaten op bijzondere, door de Raad begrepen als op verstrengde wijze, te motiveren waarom zij zijn afgeweken van het voorafgaandelijk, voor de indiening van de vergunningsaanvraag door het college van burgemeester en schepenen verleende advies, dat door de verzoekende partij wordt gekwalificeerd als een principiële goedkeuring.

Het wordt niet betwist dat aan voorliggende vergunningsaanvraag, die is ingediend door de verzoekende partij op 29 december 2015, een proces van overleg is voorafgegaan waarbij de verzoekende partij een ontwerp van het project heeft voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Het standpunt dat bij e-mail van 10 september 2015 door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar is verstrekt, luidt als volgt:

*"Beste,*

*Hierbij kan ik u melden dat het college van burgemeester en schepenen uw schetsontwerp heeft besproken en het volgende standpunt heeft ingenomen:*

*“Het voorgelegde schetsontwerp lijkt te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening voor die plaats, zodat de studie kan verdergezet worden:*

- Er is een behoorlijke architectuur in de lijn met de andere projecten in de kern*
- Er is voldoende private parkeermogelijkheid die met de woonunits moet verbonden blijven en voldoende woonkwaliteit naar volume*
- Een passende terreinbezetting en resterende groenvoorziening voor die plaats (hoekperceel in het centrum)*
- Een bouwhoogte niet afwijkend van vergelijkbare projecten in het centrum*
- Een aanbouwdiepte van max 15 meter met gemene muur cfr andere projecten aangevuld met een diepte van 5 meter langs de Caverstraat [lees: Zwanestraat], in lijn met de bestaande bebouwing op het naastliggende lot.”*

*Met betrekking tot de inplanting aan de zijde van de Zwanestraat werd mij niets medegedeeld. Er wordt dan ook gesuggereerd om de bebouwing slechts toe te laten op 1,50 m. van de rand van de weggoot cfr. Hetgeen in het verleden toegepast in de Caverstraat [ lees: Zwanestraat ], hoek met de Dorpsstraat.*

*Met vriendelijke groeten,*

*Luc Damme*

*Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar”*

Los van de vraag of dit e-mailbericht als een principiële akkoord of een niet-bindend advies kan worden beschouwd, waardoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke bij haar beoordeling en beslissing niet gebonden is, maar wat voor haar wel een verstrengde motiveringsplicht kan meebrengen, wijst de Raad er op dat ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep de verwerende partij de voorliggende aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door een voorafgaand principiële akkoord van dit college.

Hieruit volgt dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden wanneer zij aangeeft dat de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht, die op de verwerende partij rust, schendt, nu de verwerende partij heeft nagelaten in de bestreden beslissing expliciet te motiveren waarom zij met haar beslissing een ander standpunt inneemt dan dat van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke in het e-mailbericht van 10 september 2015.

Bovendien vereist de toepassing van het vertrouwensbeginsel als onderdeel van het rechtzekerheidsbeginsel dat de rechtmatige verwachtingen waarnaar de verzoekende partij verwijst door het optreden van de verwerende partij zelf zijn gewekt. De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij verwijst uitsluitend naar het voorafgaand “advies” of “princiële akkoord” van het college van burgemeester en schepenen.

In zoverre de verzoekende partij in dit middelonderdeel verwijst naar de onwettigheid van het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2016, dient te worden opgemerkt dat de Raad zich overeenkomstig artikel 4.8.2,1° VCRO als administratief rechtscollege uitspreekt over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg,

betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. De beslissing van 21 maart 2016 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke is geen vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen zodat het middel, in zoverre het is gericht tegen deze beslissing van 21 maart 2016, onontvankelijk is.

5.

Het voorgaande doet echter geen afbreuk aan de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust en die in deze een verstrengde motiveringsplicht inhoudt, nu uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij zowel in haar administratief beroepschrift als in haar replieknota neergelegd op de hoorzitting van 5 juli 2016 zeer uitgebreid heeft gemotiveerd waarom zij het aangevraagde project wel stedenbouwkundig vergunningswaardig acht, en om welke redenen zij het niet eens is met de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het gegeven dat de verwerende partij er niet toe gehouden is elk argument of elk bezwaar in de administratieve procedure opgeworpen punt voor punt te beantwoorden neemt niet weg dat de verwerende partij in kader van de verstrengde motiveringsplicht die op haar rust en met toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel er dient over te waken dat de argumenten van de verzoekende partij bij de beoordeling van het aangevraagde project in overweging worden genomen, wat tevens dient te blijken uit de bestreden beslissing.

6.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

7.1

De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

**Functionele inpasbaarheid**

*De aanvraag ligt in het hart van Jabbeke. De Dorpsstraat kenmerkt zich hoofdzakelijk door handels- en horecazaken, een- en meergezinswoningen. Langsheen de Zwanestraat staan enkel eengezinswoningen.*

*Op heden staat een vervallen eengezinswoning op het hoekperceel. Uit de stedenbouwkundige weigering blijkt dat het aanpalend perceel, de woning gelegen Dorpsstraat 44, ook plannen heeft om een nieuwbouwproject te realiseren. Evenwel wordt dit in het beroepsschrift betwist. Dit aspect heeft echter geen verdere impact op de beoordeling van voorliggend beroep.*

*Het is een stedelijke omgeving waardoor het oprichten van een meergezinswoning te verantwoorden valt, evenwel dient voldoende rekening worden gehouden met de aanpalende en mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden.*

Wat de bouwdiepte betreft, heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volgende beoordeling geformuleerd: "Het college van burgemeester en schepenen hanteert een maximale bouwdiepte van 20m op het gelijkvloers en maximaal 15m op de verdieping.

Gezien vanuit de Dorpsstraat heeft de nieuwbouw een bouwdiepte van 21,50m op de twee verdiepingen. Het ontworpen gebouw staat in schril contrast met de aanwezige aanpalende bebouwing die beschikt slechts over een bouwdiepte van ca. 8,8m. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de voordeur zich situeert in de Zwanestraat en bijgevolg is de bouwdiepte slechts 10,83m en 12,42m, waardoor het ontwerp voldoet binnen de vooropgestelde norm van het college van burgemeester en schepenen.

De vraag kan gesteld worden of het wel opportuun is als de voordeur verplaatst wordt naar de andere straat, waardoor dit pand een nieuw adres zal hebben. Aangezien de aanvraag ligt langs een hoekperceel en de aanpalende bebouwing, gelegen Dorpsstraat 44, slechts een bouwdiepte heeft van ca. 8,8m zullen de bewoners van dit pand zicht hebben op een enorme wachtgevel. Het ware aangewezen dat de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de Dorpsstraat. Een bouwdiepte van 21,5m getuigt geenszins van een goede ruimtelijke ordening!"

Aanvragers stellen in hun aanvullende nota dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bouwdiepte "een ernstige vergissing" heeft begaan. Nochtans moet vastgesteld worden dat op het plan van de aanvraag zelf sprake is van 8,8m bouwdiepte bij de buur op de verdieping. Uit verdere verduidelijking blijkt ook dat op het buurperceel een hoofdgebouw staat met daarachter een aantal aanbouwen. Aanvragers nemen alle aanwezige bebouwing mee in hun berekeningen en niet enkel het hoofdgebouw.

Aanvragers argumenteren dat zij met hun bouwproject gepoogd hebben de lange wachtgevel van de buur weg te werken, vandaar dat zij tot 21,50m diep bouwen. Anderzijds oriënteren zij de voorgevel van het bouwproject wel op de Zwanestraat.

Het blijft echter een vaststaand gegeven dat het ontwerp t.o.v. de Dorpsstraat een bouwdiepte heeft van 21,50m op beide verdiepingen. Dit overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

#### **Mobiliteitsimpact – Hinderaspecten**

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had omtrent dit element volgende bedenkingen geformuleerd: "Het ontwerp voorziet de bouw van 6 bijkomende woonentiteiten en voorziet 6 autostandplaatsen die rechtstreeks ontsluiting geven op de Zwanestraat. De parkeerplaatsen zijn voldoende ruim (2,5m op ca. 10m) waardoor de mogelijkheid wordt geboden om eventueel 2 auto's achter elkaar te plaatsen. Evenwel moeten de fietsen ook geplaatst worden op deze parking. Ruimte op privaatterrein is niet meer voorhanden om bezoekers hun fiets te laten stationeren.

Gezien de breedte slechts 2,5m bedraagt kan de combinatie fietsstalling en autoparking ook in vraag worden gesteld, dergelijke parkeerbreedte is te smal om de fietsen vooraan te kunnen plaatsen, althans indien men geen schade wenst aan de geparkeerde voertuigen.

Op het vlak van **verkeersveiligheid** dient opgemerkt dat het niet aangewezen is dat 6 auto's rechtstreekse ontsluiting vinden op de Zwanestraat. Zes bijkomende ontsluitingen kan leiden tot **verkeersonveilige situaties**, een gezamenlijke in- en uitrit is meer aangewezen. aangezien de bestaande hoge tuinmuur ter hoogte van de Zwanestraat 1 blijft behouden zal parking nr. 6 geen directe overkijkbaarheid hebben op de Zwanestraat. Het ware eerder aangewezen om het project globaal te bekijken met de buur, aangezien de buur ook plannen heeft voor een nieuwbouwproject. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat dit niet mogelijk is. Dit is vreemd gezien tijdens het openbaar onderzoek de architect van de buur voorstelde om gemeenschappelijke parking te voorzien met één in- en uitrit via de Zwanenstraat. Evenwel is een verkeersveiliger ontwerp meer aangewezen, waardoor gebruik moet gemaakt worden van een gezamenlijke inrit voor de parkeerplaatsen en tevens meer ruimte ontstaat voor beplanting.



Vijf van de 6 appartementen beschikken over een terras maar geen enkele over een tuin. **De tuin is ingericht als parkeerplaats** en dit kan bezwaarlijk getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Een tuin is hoofdzakelijk bedoeld voor ontspanning, groenaanleg,... en niet voor parkeerplaatsen.

Het is positief dat de terrassen inpandig zijn waardoor de inkijk t.o.v. de aanpalende percelen geringer is."

Aanvragers betwisten de mogelijkheid om het project globaal te bekijken met de buur. Dit betreft echter louter een suggestie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Indien samenwerking niet mogelijk is, betekent dit niet dat de aanvragers geen ontwikkelingsmogelijkheden hebben op eigen terrein, wel is het zo dat zij een stuk beperkter zijn in wat kan gerealiseerd worden.

De bemerking dat er dient gezorgd voor een verkeersveilige aantakking op de openbare weg blijft namelijk gelden. Er kan bezwaarlijk aangenomen worden dat het rechtstreeks aantakken van 6 parkeerplaatsen op de openbare weg verkeersveilig is. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht heeft opgemerkt dient ernaar gestreefd om een gemeenschappelijke parking te voorzien met één in-en uitrit.

In de aanvullende nota, die werd bezorgd naar aanleiding van de hoorzitting, komen aanvragers tegemoet aan de bemerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de fietsenstallingen weinig tot niet bereikbaar zijn en dat er geen tuin aanwezig is. Er wordt een aangepast voorstel geformuleerd waarbij de parkings korter zijn zodat er vooraan ruimte vrijkomt voor een fietsenstalling en een minimale groenaanleg. Verder wordt ook verduidelijkt dat de tuinmuur ter hoogte van de woning Zwanestraat 1 verlegd wordt tot 80cm. Er wordt hiermee echter geen oplossing geboden aan de toch wel belangrijke bemerking inzake verkeersveiligheid, in zonderheid het rechtstreeks aantakken van 6 parkeervakken op de openbare weg. Het is van belang dat daartoe het ontwerp dermate herdacht wordt dat dit niet meer kan via een beperkte planaanpassing in graad van beroep.

#### **Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen**

Momenteel bevindt zich een vervallen woning met bijgebouw op het hoekperceel. De meergezinswoning wordt voorzien tegen twee eengezinswoningen.

Het ontworpen gebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een afgeknot hellend dak. De gevel is 11m lang langs de Dorpstraat en 21,5m langs de Zwanestraat en bestaat uit een combinatie van zandkleurige en grijsbruinzandkleurige gevelsteen. Het materiaalgebruik past in de omgeving.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het college van burgemeester en schepenen het ontwerp principieel goedkeurde en omschreef als behoorlijke architectuur en dus erg verwonderd is dat het aangevraagde gebouw omschreven wordt als een 'monolitische blok'. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was van oordeel dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden, het ontworpen gebouw is geen echte architecturale meerwaarde in het straatbeeld. Het is nogal vrij grootschalig en 'monotoon'. Het ontwerp staat in schril contrast met de bestaande bebouwing alsook met de aanpalende panden, Dorpsstraat 44 en Zwanestraat 1. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar acht het aangewezen dat de ontworpen meergezinswoning op een kwalitatieve wijze aansluit met deze bestaande bebouwing.

In de nota, neergelegd op de hoorzitting, wijzen aanvragers erop dat dergelijke beoordeling subjectief is en dat men net geopteerd heeft om het bouwproject niet te veel te laten afsteken t.o.v. de bestaande toestand in de omgeving. Aangezien dit argument geen weigeringsmotief is, dient hier niet verder op ingegaan. Het is wel aangewezen dat aanvragers deze bemerkingen meenemen als aandachtspunt bij het herwerken van het ontwerp.

#### **Bouwdichtheid**

*De bouwdichtheid van de huidige aanvraag is zeer hoog t.a.v. de aanpalende bebouwing. Er worden 6 appartementen voorzien op dit perceel, dit betekent een toename van de dichtheid.*

*Gelet op bovenstaande motivering en rekening houdend met de argumenten van de aanvragers zoals verduidelijkt/neergelegd op de hoorzitting, dient vastgesteld dat de conclusie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, luidende als volgt: “Uit bovenstaande blijkt dat een meergezinswoning op deze locatie zeker mogelijk is, doch huidig ontwerp overschrijdt de draagkracht en houdt te weinig rekening met de bestaande omgeving. Het ware aangewezen dat de aanvrager rekening houdt met de opmerkingen en een nieuw dossier in eerste aanleg indient.”, blijvend van toepassing is. De deputatie neemt dit dan ook over als haar eigen conclusie inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning weigert omdat zij het aangevraagde project niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij zich aansluit bij de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het ontwerp de draagkracht overschrijdt en te weinig rekening houdt met de bestaande omgeving.

Meer bepaald zijn de decisieve weigeringsmotieven die blijken uit de bestreden beslissing (1) de bouwdiepte van 21,5m op de beide verdiepingen, die (gelet op de bouwdiepte van 8,8 m van het aanpalende hoofdgebouw) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt, en (2) de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project, nu het rechtstreeks aantakken van zes parkeerplaatsen op de openbare weg niet verkeersveilig is en nu het aangepast voorstel dat door de verzoekende partij werd ingediend naar aanleiding van de bemerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen oplossing biedt voor de aangehaalde verkeersonveiligheid. Tevens vermeldt de verwerende partij de hoge bouwdichtheid ten aanzien van de aanpalende bebouwing, zonder dit evenwel als een decisief weigeringsmotief uit te werken.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich met haar beoordeling aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 30 juni 2016 en dat zij in de bestreden beslissing bijkomend duidt hoe haar beoordeling zich verhoudt ten aanzien van de replieknota die door de verzoekende partij werd ingediend op de hoorzitting van 5 juli 2016. De argumenten die de verzoekende partij in haar replieknota heeft aangebracht, worden door de verwerende partij dus wel degelijk in de beoordeling betrokken, wat tevens uitdrukkelijk blijkt uit de bestreden beslissing.

#### 7.2.1

Wat betreft de bouwdiepte wijst de verzoekende partij er in haar replieknota op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag manifest onjuist stelt dat de aanpalende bebouwing aan de Dorpsstraat 44 een bouwdiepte kent van 8,8 m, terwijl er in werkelijkheid sprake is van een bouwdiepte van 21,5 m over de volledige afstand en voor minstens twee bouwlagen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt volgens haar bijgevolg onterecht dat er een “enorme wachtgevel” zal ontstaan. De verzoekende partij acht de ruimtelijke draagkracht niet overschreden nu het voorliggende project het wegwerken van de bestaande aanbouwmuur van 21,50 m beoogt en er slechts sprake is van een beperkte overschrijding van de vaste beleidslijn die stelt dat de bouwdiepte op het gelijkvloers 20 m mag bedragen en op de verdieping 15 m. Zij voegt foto's toe ter illustratie van de bouwdiepte van het perceel te Dorpsstraat 44.

Verder beklemtoont de verzoekende partij in de replieknota dat zij stellig betwist dat er plannen bestaan om een nieuwbouwproject te verwezenlijken op het aanpalende perceel gelegen te

Dorpsstraat 44, zodat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening kan houden met hypothetische bouwplannen om het aangevraagde project te beoordelen.

#### 7.2.2

In de bestreden beslissing beantwoordt de verwerende partij uitdrukkelijk het argument van de verzoekende partij inzake de vergissing die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou hebben gemaakt bij de beoordeling van de bouwdiepte van het aanpalend perceel. De verwerende partij stelt vast dat de 8,8 m bouwdiepte waarvan sprake in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrekking heeft op de bouwdiepte op verdieping van het aanpalende hoofdgebouw. De bouwdiepte waarnaar de verzoekende partij verwijst is de bouwdiepte van het hoofdgebouw en de daaraan gekoppelde “aanbouwen”. De verwerende partij oordeelt vervolgens dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden nu het aangevraagde project voorziet in een volledige bouwdiepte van 21,50 m ten opzichte van de Dorpsstraat over de beide verdiepingen, wat in verhouding met de bouwdiepte van het aanpalende hoofdgebouw van 8,8 m de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing tevens aan dat de mogelijkheid om het project globaal te bekijken met de buur louter een suggestie is van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de verzoekende partij ook in geval samenwerking niet mogelijk is, ontwikkelingsmogelijkheden heeft op eigen terrein.

#### 7.2.3

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de grieven van de verzoekende partij in haar beoordeling heeft betrokken en in de bestreden beslissing afdoende, pertinent en gesteund op concrete elementen aangeeft dat het aangevraagde project met een bouwdiepte van 21,50 m op de beide verdiepingen in verhouding tot het aanpalende pand gelegen Dorpsstraat 44 de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overtreft.

De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot het slechts partieel weergeven van de bestreden beslissing waarbij zij stukken uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar citeert. Zij maakt daarbij abstractie van het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing consequent het standpunt van de verzoekende partij zoals opgenomen in haar replieknota opgemaakt naar aanleiding van de hoorzitting van 5 juli 2016 weergeeft en weerlegt.

De verzoekende partij kan niet volstaan met het poneren van een visie tegenovergesteld aan die van de verwerende partij in de bestreden beslissing. Het komt de verzoekende partij toe hetgeen zij poneert aan de hand van concrete elementen en stukken te staven hetzij aannemelijk te maken. De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van het aangevraagde project heeft gebaseerd op manifest onjuiste gegevens, of kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig heeft geoordeeld dat het aangevraagde project de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.

#### 7.3.1

Voor zover de verzoekende partij in haar betoog verder aangeeft dat ook de motivering in de bestreden beslissing wat betreft het mobilitéitsaspect verbonden aan het aangevraagde project niet als afdoende kan worden weerhouden stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar nota opgemaakt in aanloop naar de hoorzitting heeft aangegeven haar ingediende ontwerp op meerdere punten te willen wijzigen:

- de voorziene parkeerplaatsen kunnen worden ontdebeld zodat een veilige fietsstaanplaats kan worden gecreëerd;

- de aanwezige open ruimte kan worden ingekleed om niet alleen aan de opmerking over de ontbrekende fietsstaanplaatsen tegemoet te komen maar ook aan de opmerking over het ontbreken van een tuin (door de creatie van een gemeenschappelijk tuintje en meer groenaanleg) en om een afzonderlijke 'buitenberging' voor vuilopslag te voorzien;
- de hoogte van tuinmuur is voorzien om te worden teruggebracht tot 80 cm zodat het probleem van overkijkbaarheid verdwijnt.

### 7.3.2

Met betrekking tot het mobiliteitsaspect van het aangevraagde project valt in de bestreden beslissing te lezen dat de verwerende partij kennis heeft genomen van het aangepaste voorstel dat de verzoekende partij in haar replieknota heeft geformuleerd, maar dat zij oordeelt dat het geformuleerde voorstel, waarbij wordt voorzien in verkorte parkingplaatsen zodat vooraan plaats vrijkomt voor fietsenstallingen, waarbij er ruimte is voor een minimale groenaanleg en waarbij de tuinmuur ter hoogte van de woning gelegen Zwanestraat 1 wordt verlaagd tot 80 cm, geen afdoende oplossing biedt ten aanzien van het aspect van de verkeersveiligheid nu er onder meer niet wordt geredigeerd aan de problematische rechtstreekse aantakking van zes parkeervakken op de openbare weg.

Dit weigeringsmotief is afdoende duidelijk en concreet en blijkt niet op onjuiste gegevens gebaseerd te zijn. De Raad stelt opnieuw vast dat de verzoekende partij het niet eens is met de beoordeling zoals die door de verwerende partij in de bestreden beslissing is gemaakt maar dat zij zich wederom beperkt tot het poneren van een visie die tegengesteld is aan die van de verwerende partij. Hoewel uit het standpunt van de verzoekende partij duidelijk blijkt dat zij een andere mening is toegedaan brengt zij geen concrete en pertinente elementen aan waaruit zou blijken dat de verwerende partij zich op onjuiste gegevens baseert of een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige beslissing neemt.

### 8.

De verzoekende partij werpt in haar verzoekschrift tot slot op dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel schendt nu de verwerende partij, bij de beoordeling van het aangevraagde project, rekening dient te houden met de aanvraag voor een bouwproject gelegen aan de overzijde van de straat, met een bouwdiepte van 50 m. De verzoekende partij geeft ter zitting aan dat het aangevraagde project weliswaar werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke, maar dat het ondertussen door de verwerende partij in beroep is vergund.

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd in haar argumentatie dat een aanvraag voor een project aan de overzijde van de straat door de verwerende partij dient te worden betrokken in de beoordeling van het aangevraagde project.

De verwerende partij dient bij de beoordeling van het aangevraagde project, op grond van een zorgvuldig onderzoek waarbij zij alle voor het aangevraagde project relevante elementen in kaart brengt, het aangevraagde op haar merites te beoordelen. Het gegeven dat op het moment van het nemen van de bestreden beslissing een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op het terrein aan de overzijde was ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, kan niet als een feitelijk relevant gegeven worden aangemerkt in de op dat moment bestaande relevante omgeving. De verwerende partij kan niet vooruitlopen op de eventuele vergunningverlening in dat project. De verzoekende partij toont evenmin aan dat de weigeringsmotieven in de bestreden beslissing, die betrekking hebben op de bouwdiepte en de aansluiting op het aanpalende perceel in de Dorpsstraat en op de verkeersveiligheid, op een andere wijze zouden beoordeeld moeten worden ten gevolge van het bestaan van een vergunning voor het aangehaalde project aan de

overzijde van de straat. Ook het gegeven dat het project ondertussen vergund werd door de verwerende partij, toont niet aan dat de verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek zou hebben gevoerd met betrekking tot de concrete kenmerken van de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing.

Voor zover de verzoekende partij ter zitting een aanvullende nota “ter info” wenst neer te leggen waarin zij tevens de schending van het gelijkheidsbeginsel opwerpt, dient vastgesteld te worden dat dergelijke nieuwe wending die aan het middel wordt gegeven niet ontvankelijk is, aangezien deze nieuwe invulling van het middel niet aan tegenspraak werd onderworpen en niet voor het eerst ter zitting kan worden aangevoerd.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 maart 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO