

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1130
in de zaak met rolnummer 1415/0024/SA/3/0002

Verzoekende partij	de heer Yvan GOETVINCK vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Truus VANDENDURPEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van architect Peter VAN DRIESSCHE namens de heer John VAN IMPE en mevrouw Henny LAMBRECHT, hierna de aanvragers, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 14 april 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee woongelegenheden op een perceel gelegen te Erembodegem (Aalst), Varent 4B, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 2744c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad willigt met een arrest van 27 januari 2015 met nummer S/2015/0007 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 mei 2017.

Advocaat Karolien BEKÉ *loco* advocaten Laurent PROOT en Truus VANDENDURPEL voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

Op 14 januari 2014 dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van 2 duplexappartementen*”. Langs de straatzijde bestaat het gebouw uit 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak dat aansluit op de aanpalende woningen. Door het niveauverschil tussen de straatzijde van het perceel en de achterzijde, bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari 2014 tot en met 13 februari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in *Kies een item..*

De brandweer van de stad Aalst adviseert op 10 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 14 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg

Het goed is gelegen in het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De plaats van de voorgenomen werken ligt in woongebied waarvoor de artikels 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassingen van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.

...

Openbaar onderzoek

...

Bezwaarschrift ingekomen op 05-02-2014

Het bezwaarschrift handelt over de impact van het nieuwbouwwolume t.o.v. de woning van de bezwaarhebbende en het terras op de verdieping.

Er zijn geen meergezinswoningen in de ruime omgeving aanwezig.

Bespreking bezwaarschrift:

Het voorgestelde project staat inderdaad niet in verhouding tot de eengezinswoningen op de aanpalende percelen. Het ontwerp houdt, gelet op de bouwdiepte van 18m over 2

bouwlagen aan de tuinzijde, onvoldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan, onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.

Wonen in een stedelijke omgeving veronderstelt evenwel een zekere tolerantie inzake inijk vermits dit inherent verbonden is aan het wonen binnen het stedelijk weefsel.

Het terras op het plat dak van de aanbouw is in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.

Het verkleinen van het voorgestelde bouwvolume daarentegen, meer aansluitend bij het dwarsprofiel van de bestaande bebouwingen op de aanpalende percelen, zou de leefkwaliteit en de privacy van deze naastliggende percelen minder in het gedrang brengen.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit een onbebouwd perceel dat gelegen is langs een goed uitgeruste gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van gesloten, halfopen en vrijstaande woningen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden.

De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt onder hellend dak en sluit aan qua gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling) op de aanpalende woningen.

Gelet op het groot niveauverschil tussen de straatzijde en de tuin bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

Er wordt een duplexappartement voorzien op het gelijkvloers en tuinniveau. Het tweede duplexappartement bevindt zich op de eerste verdieping en in het dakvolume.

Iedere woongelegenheid beschikt over een buitenruimte.

De maximale bouwdiepte van 18 m over 2 bouwlagen aan de achterzijde, houdt onvoldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

Het voorgestelde project staat niet in verhouding tot de eengezinswoningen op de aanpalende percelen.

Het verkleinen van het voorgestelde bouwvolume, meer aansluitend bij het dwarsprofiel van de bestaande bebouwingen op de aanpalende percelen, zou de leefkwaliteit en de privacy van deze naastliggende percelen minder in het gedrang brengen.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 10 februari 2014 is voorwaardelijk gunstig.

In bovengenoemd advies wordt vermeld dat de doorgang in de evacuatiewegen ten allen tijde dient vrijgehouden te worden (geen auto's noch fietsen).

Uit de bouwplannen is af te leiden dat de doorgang wordt gehinderd door een beperkte fietsenstalling. Het voorstel voldoet bijgevolg niet aan bovengenoemde eis.

Er dient tevens opgemerkt te worden dat het project dient te voorzien in een integratie van een kwalitatieve fietsenberging in verhouding tot het aantal wooneenheden.

...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 15 januari 2014 tot en met 13 februari 2014, werd één bezwaarschrift ingediend dat kan worden bijgetreden.

De bouwdiepte van de beoogde meergezinswoning heeft een te grote impact op de woning van de bezwaarhebbende. Gelet op de oriëntatie van de aanbouw van de beoogde meergezinswoning (zuiden) ten opzichte van de woning van de bezwaarhebbende zal de bezonning van woning nr 4A in het gedrang worden gebracht.

...

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua vormgeving niet in de bebouwde omgeving.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 april 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

De aanvragers tekenen tegen deze beslissing op 27 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juli 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat er een hoorzitting heeft plaatsgevonden. De verwerende partij beslist op 17 juli 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. De bouwplaats ligt in een woongebied.

...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Erembodegem, deelgemeente van de stad Aalst, op ongeveer 150m noordelijk gelegen van de autosnelweg E40.

Het goed betreft een onbebouwd perceel, dat gelegen is langsheen de Varent, een goed uitgeruste gemeenteweg.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van woningen met zowel een gesloten, halfopen als vrijstaande bouwtypologie.

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden in duplexvorm.

De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak en sluit aan op het gabarit, de kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, van de aanpalende woningen.

Rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

Er wordt een duplexappartement voorzien op het gelijkvloers en het tuinniveau. Het tweede duplexappartement bevindt op de eerste verdieping en binnen het dakvolume. Iedere woongelegenheden beschikt over een buitenruimte.

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en op het niveau van de tuin bedraagt 18m. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12m met aansluitend daarachter een terras met een diepte van 2.60m.

...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden.

De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak en sluit aan op het gabarit, de kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, van de aanpalende woningen.

De woning op het links aanpalende perceel heeft een bouwdiepte van 10.45m op de verdieping.

De rechts aan te bouwen woning heeft een bouwdiepte van 10.30m op de verdieping.

Rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

In voorliggende aanvraag wordt voorzien in twee wooneenheden, waarvan een eerste duplexappartement, ingericht op het gelijkvloers en het tuinniveau. Het tweede duplexappartement bevindt op de eerste verdieping en binnen het dakvolume. Iedere woongelegenheden beschikt over een buitenruimte.

De aanvraag voorziet in een overdekte en een niet-overdekte staanplaats voor wagens, waarbij de overdekte staanplaats wordt voorzien binnen het hoofdvolume en de niet-overdekte staanplaats binnen de voortuinstrook, aan de rechtse zijde.

Het voorliggende project voorziet in de integratie van een overdekte fietsenberging, bij het gelijkvloers aan de rechtse zijde, binnen de open ruimte onder het hoofdvolume, waar voldoende fietsen kunnen gestald worden in verhouding tot het aantal wooneenheden.

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en op het niveau van de tuin bedraagt in het voorliggende ontwerp 18m. Ook het onderliggende tuinniveau reikt tot eenzelfde bouwdiepte van 18m, gemeten vanaf de voorgevellijn. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12m met aansluitend daarachter een terras met een diepte van 2.60m, ingericht op het platte dak van het gelijkvloers.

Door het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers en 12m bij de verdieping, resulteert erin dat de beoogde bebouwing, wat betreft het gelijkvloers, over een afstand van 5.00m en 4.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen, en eveneens over een afstand van 1.55m en 1.70m op de verdieping, gezien hier een bouwdiepte wordt voorzien van 12m.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op en het terras op de verdieping. Het bezwaar stelt tevens, dat er geen meergezinswoningen in de ruime omgeving aanwezig zijn.

Vooreerst dient gesteld, dat er inderdaad geen meergezinswoningen voorkomen binnen de directe omgeving van de bouwplaats.

Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving, welke deel uitmaakt van een woongebied, kan onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.

Met betrekking tot de impact van het dieper strekkende nieuwbouwwolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat het voorzien van een meerdiepte van 1.55m en 1.70m bij de verdieping, verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.

Het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 5.00m en 4.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen. Hierbij rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, komt dit er op neer dat er zich aan de achterzijde een extra bouwlaag bevindt. Hierdoor reikt de hoogte van de 'gelijkvloerse' bouwlaag tot 6.00m boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen.

Rekening houdend met de oriëntatie van het perceel van bezwaarhebbende, waarbij de achtergevel volledig zuidwestelijk is gericht, zodat de zon het perceel nog rechtstreeks zal beschijnen tot omstreeks de late namiddag en er pas nadien van slagschaduw en gedeeltelijk minder bezonning zal sprake zijn, dient gesteld dat de impact van de beoogde gelijkvloerse bouwdiepte geen grote impact zal hebben op het afnemen van zonlicht, voor wat betreft bezwaar hebbende, eigenaar van het links aanpalende perceel.

Wat betreft het rechts aanpalende perceel dient opgemerkt te worden, dat het achterliggende deel van het perceel over de eerste 15m werd aangelegd als parking, zodat de impact ook hier niet onaanvaardbaar zal zijn, zo wordt geen zonlicht weggenomen uit een ingerichte tuinzone.

Het ontwerp houdt zich, door het toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers aan de tuinzijde en 12m bij de verdieping, aan de algemeen aanvaarde norm wat betreft bouwdiepten. Deze bouwdieptes komen eveneens overeen met de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling, welke ondertussen echter is vervallen en hierdoor haar rechtskracht had verloren. Dit geeft wel aan dat het de oorspronkelijke optie van de ruimtelijke planning was om op betreffende percelen, gelegen in eenzelfde verkaveling, dergelijke bouwdiepten te kunnen en mogen realiseren.

Het beoogde project houdt voldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

Wonen in een stedelijke omgeving veronderstelt eveneens een zekere tolerantie inzake inijk vermits dit inherent verbonden is aan het wonen binnen het stedelijk weefsel, zeker wanneer men zich als smal perceel (bouwbreedte 6.40m) binnen een gesloten bouwtypologie bevindt.

Het terras op het plat dak van de aanbouw houdt vrije afstanden tot de perceelsgrenzen van minimaal 1.90m en is bijgevolg volledig in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten. De diepte welke wordt voorzien wordt beperkt tot 2.60m. Een terras met een omvang van 2.60m bij 2.60m kan als niet overdreven worden beschouwd en biedt aan de bovenste duplexwoning een meerwaarde op het gebied van wooncomfort.

De hinder die met voorgesteld ontwerp gepaard gaat zal de mate van normale burenhinder in dergelijke situaties niet overstijgen. Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan. De voorwaarden als gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer, uitgebracht op 10 februari 2014 dienen strikt gevolgd te worden.
..."*

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.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en 4.3.1, §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht toe:

" ...

*Wat de beoordeling van de goede RO betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de **ordening in de onmiddellijke omgeving**. Deze beoordeling dient **in concreto** te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaald buiten beschouwing wordt gelaten (...).*

*Een eerste belangrijk uitgangspunt bij deze in concreto beoordeling in voorliggende dossier is **dat de onmiddellijke én ruimere omgeving louter gekenmerkt wordt door***

eengezinswoningen. Meergezinswoningen komen niet voor. Dit wordt ook bevestigd door het college van burgemeester en schepenen én verwerende partij zelf.

In het licht hiervan dient des te voorzichtiger te worden omgesprongen met het toelaten van een meergezinswoning, niet in het minst omwille van het grotere gabarit dat zulke woonvormen doorgaans met zich meebrengen. Bovendien vergt het aanvaarden van een meergezinswoning in zulke omgeving vanzelfsprekend een afdoende motivering.

Ter zake overweegt verwerende partij:

‘Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving, welke deel uitmaakt van een woongebied, kan onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.’

*Daargelaten de vraag of dit – wat de principiële aanvaardbaarheid van een meergezinswoning in die omgeving betreft- geen loutere stijlformule is die in geen geval een concrete toets aan de onmiddellijke omgeving inhoudt (het gaat tenslotte ook om het inplanten van een voor de omgeving atypische meergezinswoning tegen twee bestaande eengezinswoningen), moet worden vastgesteld dat het project zich in tegenstelling tot wat verwerende partij tracht voor te houden **in geen geval op kwalitatieve wijze inpast in de omgeving.***

*Zoals gezegd, dient bij deze beoordeling rekening te worden gehouden met **het bestaande gabarit op de aanpalende percelen** en de integratie van het project ten aanzien van deze bestaande toestand.*

*Zoals hoger aangegeven, heeft de woning van verzoekende partij een bouwdiepte (zowel op gelijkvloers als op de verdieping) van **10,40 meter**. Een kleine tuinmuur schermt het bestaande terras (met daaronder berging/garage) momenteel af van het aanpalende perceel. De woning links van de bouwplaats is zo goed als identiek opgebouwd.*

...

*In haar motivering lijkt verwerende partij voorbij te gaan aan deze bouwdiepte van beide aanpalende woningen, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Zij stelt immers dat de bouwdiepte van de meergezinswoning op het gelijkvloers en de bouwlaag daaronder ‘5 meter en 4,1 meter dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen’. Nochtans moet worden vastgesteld dat het verschil tussen 18 meter en resp. 10,40 meter en 10,30 meter, méér is dan dat, nl. **7,6 meter en 7,7 meter**. Allicht rekent verwerende partij het kleine afsluitende tuinmuurtje (en de semi-ondergrondse garage/berging onder het terras) mee om het verschil in bouwdiepte te bepalen. De simulatie op p. 6 geeft aan dat dit niet volledig opgaat.*

*Het hoeft weinig betoog dat een bouwdiepte **op het gelijkvloers én de onderliggende bouwlaag** (eveneens een volwaardige woonlaag, i.t.t. de berging/garage van verzoekende partij) tot op 18 meter – d.i. bijna 8 meter dieper dan de woning van verzoekende partij – ruimschoots overschrijdt wat op die bouwplaats **onaanvaardbaar** is.*

De algemene redenering dat een bouwdiepte van 18 meter op het gelijkvloers aansluit bij wat ‘gangbaar’ is als bouwdiepte op het gelijkvloers, gaat voorbij aan de bestaande ruimtelijke situatie op de aanpalende percelen (bouwdiepte van 10,40 en 10,3 meter).

Bovendien is het verre van gangbaar dat deze diepte over 2 bouwlagen aan te houden. Het is niet omdat de onderste laag ten opzichte van het straatniveau ondergronds is (met wel

alle gevolgen van dien voor de woonkwaliteit – zie verder) dat het achteraan een volwaardige woonlaag tot op 18 meter is.

Bovenop deze uitbouw op van 18 meter diepte over twee bouwlagen komt nog een derde bouwlaag van 12 meter (eveneens dieper dan de verdieping van de bestaande bebouwing langs beide zijde) met een terras op de uitbouw van 18 meter (waarvan het nog de vraag is of de omvang beperkt zal blijven dan wel zich na verloop van tijd zal uitstrekken over de ganse uitbouw). Ook in het dak komt nog een woonlaag met dakuitbouw.

De achtergevel telt bijgevolg 3 volwaardige woonlagen én een woonlaag onder het dak (met uitbouw).

...

Dit resulteert ontegensprekelijk in een onaanvaardbaar gabarit als aansluiting op de woning van verzoeker. Zoals ook op de simulatie p. 6 te zien is, wordt op deze manier **een groter muur van 6 meter hoog en 8 meter voorbij de woning van verzoekende partij** gecreëerd. Op dit hoge en diepe volume komen dan nog 2 bouwlagen met terras en dakuitbouw (en aparte woonentiteit).

Samengevat: het vergunde gabarit intrigeert zich niet in de onmiddellijke omgeving en overschrijdt de draagkracht van het perceel. Dit standpunt wordt bijgetreden door het CBS (zie hoger).

Bovendien moet vastgesteld worden dat de motivering van verwerende partij schromelijk tekort schiet:

...

Hierbij valt één en ander op:

- ✓ Wat de bouwdiepte op de verdieping (lees: de tweede verdieping) betreft wordt enkel gesteld dat deze 'aanvaardbaar' is;
- ✓ Wat de bouwdiepte op het 'gelijkvloers' (dit zijn dus 2 bouwlagen met woonfunctie) betreft, wordt – naast een algemene beschrijving – gemotiveerd dat het verlies aan bezonning voor verzoekende partij geen probleem is, aangezien de tuinzone tot de eerste 15 meter niet is ingericht als tuin. **Er wordt evenwel op geen enkele wijze iets gezegd over het terras, aansluitend aan de woning, dat vanzelfsprekend – zeker gelet op de opbouw van de woning – het meest intensief wordt gebruikt. Uit de voortgebrachte simulaties blijkt dat wel degelijk schaduw wordt geworpen op dit (beperkt) terras (zie verder);**
- ✓ In de motivering wordt in de beschrijving opnieuw voorbijgegaan aan het feit dat de 'gangbare bouwdiepte van 18 meter op het gelijkvloers' dus een bouwdiepte van 18 meter over 2 volwaardige bouwlagen betreft. De redenering dat dit gangbaar is en aansluit op de oude verkaveling, gaat dus niet op;
- ✓ Bovendien is in deze 'motivering' opnieuw sprake van kleinere verschillen met de omliggende bouwdieptes dan werkelijk het geval zal zijn (bijna 8 meter dieper dan de hoofdbouw).

Er dient bovendien te worden aangevuld dat de aanbouw niet alleen zorgt voor schaduw op het terras van verzoekende partij maar eveneens voor een aanzienlijke rendementsverlies voor de zonnepanelen op het dak van verzoekende partij (zie ook

verder). Over dit aspect wordt met geen woord gerept door verwerende partij, hoewel dit door verzoekende partij in zijn bezwaarschrift werd aangehaald.

...

Tot slot weze herhaald dat het maximaliseren van de plannen ook gevolgen heeft voor de woonkwaliteit van de appartementen zelf. Uit de plannen volgt duidelijk dat het 'onderste' appartement geen verbinding heeft met de voorgevel en enkel licht krijgt langs de (smalle) achtergevel. Het gaat bijgevolg om twee bouwlagen die enkel lichtinval krijgen langs de smalle achtergevel. Dit heeft ontegensprekelijk implicaties op de leefkwaliteit. Hoewel verzoekende partij zelf evident geen hinder zal hebben van deze beperkte lichtinval in dit appartement, duidt dit gegeven evenwel nogmaals aan dat de bouwheer zoveel mogelijk uit dit perceel wil halen zonder hierbij rekening te houden met de kwaliteit voor de omgeving én de bewoners zelf.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

De deputatie heeft haar beslissing in het kader van de goede ruimtelijke ordening als volgt gemotiveerd (stuk 8, p. 5-7):

...

Verzoeker voert aan dat de deputatie voorbij is gegaan aan de bouwdiepte van de beide aanpalende percelen, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de onderliggende bouwlaag tot op 18 meter zou bijna 8 meter dieper komen dan de woning van verzoeker.

Vooreerst klopt dit niet wat de onderliggende bouwlaag betreft. Verzoeker beschikt zelf over een garage/berging die verder komt dan haar bouwdiepte van 10,40 meter, zodat de onderliggende laag hier bezwaarlijk 8 meter verder komt dan de onderliggende laag van verzoeker.

De deputatie heeft bovendien terecht gesteld dat het verschil in bouwdiepte op het gelijkvloers tussen de beoogde woning en verzoekers woning 5 meter is, aangezien bij de bouwdiepte ook het woningbrede terras met gemetselde muur is meegerekend. Dit kan duidelijk afgeleid worden uit de afmetingen vermeld in de bestreden beslissing en de bouwplannen.

Wat de bouwdiepte op de eerste verdieping betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat deze bouwdiepte 12 meter bedraagt en dat aansluitend hierop een terras wordt voorzien met een diepte heeft van 2,60 meter en een breedte van 2,60 meter, terwijl de bouwdiepte van de woning van verzoeker 10,40 meter op de verdieping bedraagt. Hier wordt dus maar een meerdiepte van 1,70 meter op de verdieping voorzien, wat verwaarloosbaar is qua impact op de aanpalende percelen.

De deputatie had dus wel degelijk een correct beeld van de aanvraag (waaronder de bouwdiepte) en de verhouding ervan tot de aanpalende percelen.

Dat deze twee onderste bouwlagen tot een muur van 6 meter hoog resulteren, heeft de deputatie wel degelijk in acht genomen. Ze heeft gesteld dat door het ruime niveauverschil van het perceel tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin de hoogte van de

'gelijkvloerse' bouwlaag (= twee bouwlagen) tot 6.00m boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen reikt.

Het gebrek aan aansluiting op het gabariet achteraan de woning betekent niet dat de aanvraag zich niet in de onmiddellijke omgeving integreert. De deputatie heeft dan ook onderzocht wat de impact is van het aangevraagde op de onmiddellijke omgeving en meer bepaald de aanpalende woningen.

Omtrent het perceel van verzoeker is het achterliggende deel van het perceel over de eerste 15 meter aangelegd als parking, zodat de impact van de aanvraag hierop niet onaanvaardbaar is, aangezien er zo geen zonlicht wordt weggenomen uit een ingerichte tuinzone.

Het terras van verzoeker heeft een gemetselde muur ter hoogte van de beoogde woning, waardoor de deputatie deze ook meerekende bij de bouwdiepte van verzoekers woning. Deze muur waarvan de hoogte niet veel lager is dan de muur van het gelijkvloers van de beoogde woning, leidt al tot schaduw op het terras, zodat de deputatie in alle redelijkheid kon concluderen dat de hinder die met voorgesteld ontwerp gepaard gaat de mate van normale burenhinder in dergelijke situaties niet zal overstijgen.

Uit niets blijkt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. De beslissing blijkt bovendien afdoende gemotiveerd.
..."

3.

De verzoekende partij voegt nog toe:

"...

Zoals Uw Raad terecht heeft vastgesteld, is het zo dat de bouwdiepte op de eerste twee bouwlagen 8 meter dieper reikt dan de achtergevel van de woning van verzoekende partij. Dit kan niet worden ontkend, en staat los van het feit of al dan niet rekening wordt gehouden met terras en/of tuinmuur. De bijgevoegde simulaties spreken voor zich. Hierover kan niet zonder meer geoordeeld worden dat dit aanvaardbaar is en overeenstemt met wat 'gangbaar' is. Het is geenszins gangbaar een bouwdiepte te hebben van 18 meter over 2 bouwlagen (6 meter hoog) én 8 meter dieper dan de bouwdiepte van de aanpalende woning. De impact hiervan dient overigens niet enkel te worden beoordeeld ten opzichte van de tuinzone van verzoekende partij (waarover verwerende partij nogmaals stelt dat deze niet als tuinzone wordt gebruikt) maar uiteraard in het licht van de leefkwaliteit en bezonning/lichtinval in de woning zelf en op het terras.

Dat verwerende partij in haar antwoordnota haar verweer toespitst op de discussie vanwaar nu juist moet worden gerekend en of zij al dan niet terecht kon stellen dat de diepte slechts 5 meter dieper reikt (waar zij in haar beslissing zelf bij de beschrijving stelt dat de bouwdiepte van de woning van verzoekende partij 10,3 meter is), gaat voorbij aan de essentie: de diepte van zowel het gelijkvloers als de eerste verdieping (ofwel: het gelijkvloers en de 'ondergrondse' laag langs de straatzijde) is onaanvaardbaar ten aanzien van de eigendom van verzoekende partij en schendt kennelijk de goede ruimtelijke ordening. Bovendien heeft verwerende partij nagelaten haar gunstige beoordeling hiervan afdoende te motiveren en beperkt zij zich tot vaagheden en algemene stijlformules.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

In haar enig middel voert de verzoekende partij aan dat het aangevraagde zich niet op een kwalitatieve wijze inpast in de omgeving. De onmiddellijke en ruimere omgeving kenmerkt zich door eengezinswoningen en de verwerende partij dient op een concrete wijze na te gaan of de aangevraagde meergezinswoning hierin aanvaardbaar is. De verzoekende partij meent dat de “algemene redenering” in de bestreden beslissing dat een bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers aansluit bij de gangbare bouwdiepte voorbijgaat aan de bestaande ruimtelijke situatie op de aanpalende percelen. Bovendien benadrukt de verzoekende partij dat deze bouwdiepte al zeker niet gangbaar is over twee bouwlagen. De omstandigheid dat een grote muur van 6 m hoog en bijna 8 m voorbij de woning van de verzoekende partij wordt gecreëerd, heeft tot gevolg dat het gabarit van de aanvraag onaanvaardbaar is.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met 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 hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, kan hij enkel aan de hand van de concrete gegevens van de zaak nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de meergezinswoning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De bestreden beslissing vergunt een meergezinswoning met twee wooneenheden. De bouwdiepte op het gelijkvloers en op het niveau van de tuin bedraagt 18 m. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12 m met aansluitend daar achter een terras met een diepte van 2,60 m ingericht op het platte dak van het gelijkvloers.

De bestreden beslissing stelt dat de meergezinswoning aansluit op het gabarit, de kroonlijsthoogte en de voorste dakhelling van de aanpalende woningen, hetgeen niet betwist wordt. Wat de verenigbaarheid van het aangevraagde langs de achterzijde betreft, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Vooreerst dient gesteld, dat er inderdaad geen meergezinswoningen voorkomen binnen de directe omgeving van de bouwplaats.

Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving, welke deel uitmaakt van een woonegebied, kan onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.

Met betrekking tot de impact van het dieper strekkende nieuwbouwwolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat het voorzien van een meerdiepte van 1.55m en 1.70m bij de verdieping, verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.

Het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 5.00m en 4.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen. Hierbij rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, komt dit er op neer dat er zich aan de achterzijde een extra bouwlaag bevindt. Hierdoor reikt de hoogte van de 'gelijkvloerse' bouwlaag tot 6.00m boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen.

Rekening houdend met de oriëntatie van het perceel van bezwaarhebbende, waarbij de achtergevel volledig zuidwestelijk is gericht, zodat de zon het perceel nog rechtstreeks zal beschijnen tot omstreeks de late namiddag en er pas nadien van slagschaduw en gedeeltelijk minder bezonning zal sprake zijn, dient gesteld dat de impact van de beoogde gelijkvloerse bouwdiepte geen grote impact zal hebben op het afnemen van zonlicht, voor wat betreft bezwaar hebbende, eigenaar van het links aanpalende perceel.

Wat betreft het rechts aanpalende perceel dient opgemerkt te worden, dat het achterliggende deel van het perceel over de eerste 15m werd aangelegd als parking, zodat de impact ook hier niet onaanvaardbaar zal zijn, zo wordt geen zonlicht weggenomen uit een ingerichte tuinzone.

Het ontwerp houdt zich, door het toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers aan de tuinzijde en 12m bij de verdieping, aan de algemeen aanvaarde norm wat betreft bouwdiepten. Deze bouwdieptes komen eveneens overeen met de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling, welke ondertussen echter is vervallen en hierdoor haar rechtskracht had verloren. Dit geeft wel aan dat het de oorspronkelijke optie van de ruimtelijke planning was om op betreffende percelen, gelegen in eenzelfde verkaveling, dergelijke bouwdiepten te kunnen en mogen realiseren.

Het beoogde project houdt voldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

...

4.

Uit deze overwegingen kan geen beoordeling met betrekking tot de bestaanbaarheid van het gabarit van de beoogde meergezinswoning met de in de omgeving bestaande toestand worden afgeleid. De verwerende partij stelt dat de woning van de verzoekende partij een bouwdiepte heeft van 10,30 m op het gelijkvloers (maaiveldniveau). Het terras en het scheidingsmuurtje van de verzoekende partij worden door de verwerende partij niet meegerekend.

Verder in de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij echter dat het aangevraagde op het gelijkvloers respectievelijk 5 m dieper zal reiken (waar het terras plots wel wordt meegerekend), en op de verdieping 1,55 m dieper zal reiken dan de woning van de verzoekende partij. Volgens de verwerende partij heeft deze grotere diepte van 1,55 m een verwaarloosbare impact op de aanpalende percelen. De Raad stelt vast dat de verwerende partij bij de motivering van de

verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening een andere bouwdiepte voor de woning van de verzoekende partij lijkt te hanteren dan in haar beschrijving van de aanvraag.

De Raad stelt vast dat het aangevraagde bijna 8 m dieper reikt dan de achtergevel van de verzoekende partij. De verwerende partij moet rekening houden met dit omvangrijk verschil, aangezien het inplanten van de achtergevel op bijna 8 m gevolgen heeft voor de leefsituatie van de verzoekende partij. Zo zullen de leefruimtes van de verzoekende partij op het gelijkvloers veel minder licht binnen krijgen en verliest zij zonlicht. De bestreden beslissing bevat hieromtrent echter geen afdoende motivering en gaat enkel uit van de bouwdiepte gemeten vanaf het terras. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist nochtans dat de verwerende partij alle relevante feitelijke en juridische gegevens op een correcte wijze vaststelt zodat zij met kennis van zaken over de aanvraag kan beslissen.

Wat het verlies aan zonlicht voor de verzoekende partij betreft, stelt de verwerende partij dat het perceel van verzoekende partij zuidwestelijk georiënteerd is en dan ook weinig last heeft van minder bezonning. De hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag in de aanvraag reikt tot 6 m boven het maaiveld van de tuin van de aanvrager en de aanpalende woning. De voorgaande motivering kan dan ook niet als een concrete en zorgvuldige motivering worden aangemerkt, gelet op de simulatie die de verzoekende partij bijbrengt en de vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat er wel degelijk een impact zal zijn op de bezonning en de lichtinval op het perceel van de verzoekende partij.

De conclusie van de verwerende partij dat de bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping voldoet aan “*de algemeen aanvaarde norm*” volstaat in het licht van voorgaande vaststellingen dan ook geenszins. Deze motivering is niet afdoende en het is voor de Raad onduidelijk hoe een meergezinswoning die tot bijna 8 m dieper reikt dan de twee achtergevels van de aanpalende woningen kan voldoen aan wat zonder meer een “*algemeen aanvaarde norm*” wordt genoemd. Dat deze bouwdieptes overeenkomen met de voorschriften van de oorspronkelijke, intussen vervallen, verkaveling, doet hieraan geen afbreuk. Deze motivering is nietszeggend en niet afdoende.

5.

De verwerende partij betreft de omliggende woningen, zoals deze van de verzoekende partij, niet, minstens onvoldoende, in haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij laat na op een concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken wat de impact van de meergezinswoning op de lichtinval en de bezonning van de woning van de verzoekende partij is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota de Raad, zij het “in bijkomende orde en in voorkomend geval”, om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest, gelet op artikel 4.8.28, §2 VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Het komt de Raad passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014, waarbij aan de heer John VAN IMPE en mevrouw Henny LAMBRECHT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee woongelegenheden op een perceel gelegen te Erembodegem (Aalst), Varent 4B en met als kadastrale omschrijving afdeling 111, sectie A, nr. 2744c.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van architect Peter VAN DRIESSCHE, namens de heer John VAN IMPE en mevrouw Henny LAMBRECHT, en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER