

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1136
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0454/SA

Verzoekende partij	de heer Yvan GOETVINCK vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ 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 18 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 28 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer John VAN IMPE en mevrouw Henny LAMBRECHT (de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee duplexappartementen op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Varent 4B en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 2744c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad verwerpt met een arrest van 30 augustus 2016 met nummer RvVb/S/1516/1509 de vordering tot schorsing.

De verzoekende 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 verwerende partij dient geen laatste nota in.

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

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

1.

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”*. Nadat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 14 april 2014 de aanvraag heeft geweigerd, verleent de verwerende partij op 17 juli 2014 de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging in. Deze zaak is gekend bij de Raad onder het rolnummer 1415/0024/SA/3/0002. Met een arrest van 27 januari 2015 (nummer S/2015/0007) heeft de Raad de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014 geschorst.

2.

Op 29 juni 2015 dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 2 duplexappartementen”*. De bouwdiepte op het niveau van de tuin, op het gelijkvloers en op de eerste verdieping wordt ten opzichte van de vorige aanvraag aangepast.

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 eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2015 tot en met 29 juli 2015, dient de verzoekende partij geen bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

De brandweer van de stad Aalst adviseert op 18 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 28 september 2015 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 toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en di' gewestplannen van toepassing zijn.

... ”

Openbaar Onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De aanvraag heeft betrekking op werken en handelingen opgesomd in art 3 § 3, 13° van het desbetreffende BVR van 05-05-2000 en wijzigingen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 30-06-2015 tot 29-07-2015, werden geen bezwaarschriften ingediend.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit een braakliggend perceel dat bezwaard is met 2 wachtgevels ter hoogte van de linker- en rechter perceelsgrens. Het perceel is gelegen langs een goed uitgeruste gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van gesloten, halfopen en vrijstaande bebouwing. De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen.

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, voorste — en achterste 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 wordt ingericht op de eerste verdieping en in het dakvolume. Iedere woongelegenheden beschikt over een buitenruimte.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13 m met aansluitend een terras van 3 m. Op niveau van de tuin bedraagt de bouwdiepte 16 m. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte overgenomen van de rechts aanpalende woning, namelijk 10,30 m. Aansluitend hierop wordt nog een terras ingericht met een diepte van 2,70 m.

In het volume van het hoofdgebouw wordt een overdekte autostaanplaats voorzien. Een tweede plaats wordt ingericht aan de rechter zijde van de voortuinstrook.

Er wordt ruimte voorzien voor het stallen van fietsen en voor het plaatsen van vuilnis.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 18-08-2015 is voorwaardelijk gunstig.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 30-06-2015 tot 29-07-2015, werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het voorstel is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17-07-2014 (publicatie BS 25-08-2014).

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

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 28 SEPTEMBER 2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- ***De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 0409-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 05-07-2013, publicatie BS 08-10-2013) dient nageleefd te worden.***
- ***De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17-07-2014 (publicatie BS 25-08-2014) dient nageleefd te worden.***
- ***Het advies van de stedelijke Brandweer van 18-08-2015 dient stipt nageleefd te worden.***

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van haar administratief beroep voert de verzoekende partij aan dat het openbaar onderzoek niet correct is verlopen aangezien zij, als naaste buur, nooit de vereiste aangetekende kennisgeving heeft ontvangen. De verwerende partij heeft tijdens de loop van de beroepsprocedure het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst gevraagd om een nieuw en correct openbaar onderzoek te voeren.

Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 december 2015 tot en met 1 januari 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 januari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.4 Historiek

Op 14 april 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd voor het oprichten van een meergezinswoning met 2 woonegelegenheden. (dossier nr 2013/812)

Het beroep dat door de aanvrager werd ingesteld bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen tegen deze weigeringsbeslissing van 14 april 2014 werd op 17 juli 2014 ingewilligd.

Op 15 september 2014 werd een verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De uitspraak van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen werd geschorst.

1.5 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.

Het goed bestaat uit een braakliggend perceel dat bezwaard is met 2 wachtgevels ter hoogte van de linker- en rechter perceelsgrens.

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

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 wordt ingericht op de eerste verdieping en in het dakvolume. Iedere woonelegenheden beschikt over een buitenruimte.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13m met aansluitend een terras van 3m. Op niveau van de tuin bedraagt de bouwdiepte 16m. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte overgenomen van de rechts aanpalende woning, namelijk 10,30m. Aansluitend hierop wordt nog een terras ingericht met een diepte van 2,70m.

In het volume van het hoofdgebouw wordt een overdekte autostaanplaats voorzien. Een tweede plaats wordt ingericht aan de rechter zijde van de voortuinstrook.

Er wordt ruimte voorzien voor het stallen van fietsen en voor het plaatsen van vuilnis.

1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het eerste openbaar onderzoek gehouden van 30 juni 2015 tot 29 juli 2015 werden geen bezwaren ingediend.

Appellant meldt in zijn beroepschrift een procedurefout n.a.v. het openbaar onderzoek. Naar aanleiding van het georganiseerde openbaar onderzoek stuurde de stad nooit het vereiste aangetekende schrijven naar appellant. Zij stuurden een aangetekend schrijven naar de eigenaars/bewoners van de linker aanpalende woning (Varent 4C) en naar de heer en mevrouw Goetvinck Bert De Waele Anja, 'die evenwel geen enkele uitstaans hebben met voorliggende aanvraag.

Bovenstaande betekent volgens appellant dan ook dat de voorgeschreven procedure niet werd gevolgd en de vergunning niet op wettige wijze kon worden verleend. Deze procedurefout leidde er volgens appellant toe dat de stad Aalst geen bezwaren heeft ontvangen en om die reden meende de vergunning te kunnen verlenen.

Tijdens de loop van de beroepsprocedure werd de stad Aalst verzocht om alsnog een correct openbaar onderzoek te organiseren.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 3 december 2015 tot en met 1 januari 2016.

De resultaten en het verslag van sluiting openbaar onderzoek, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 5 januari 2016, hebben ons op heden nog niet bereikt.

Advocaat van appellant, bezorgde ons een copy van het bezwaarschrift, dat aangetekend werd verstuurd op 11 december 2015 en werd afgeleverd op 14 december 2015.

De inhoudelijke argumentatie van het bezwaarschrift stemt overeen met de ontwikkelde argumentatie in het beroepschrift, welke verder aan bod komt.

...

2.3 De juridische aspecten

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

Lopende de beroepsprocedure werd de in eerste aanleg gemaakte fout in het openbaar onderzoek alsnog rechtgezet.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende 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 woongelegheden 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 momenteel 16m.

Ook het onderliggende tuinniveau reikt tot eenzelfde bouwdiepte van eveneens 16m, gemeten vanaf de voorgevellijn.

De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 10.30m overeenkomstig de rechts aan te bouwen woning met aansluitend daarachter een terras met een diepte van 2.70m, ingericht op het platte dak van het gelijkvloers. Hierdoor wordt hier een bouwdiepte — inclusief terras - gerealiseerd van 13m.

Door het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers en 10.30m bij de verdieping, resulteert de aanvraag erin dat de beoogde bebouwing, wat betreft het gelijkvloers, over een afstand van 3.00m en 2.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen, en bij de verdieping gelijklopend zal zijn gezien hier in het voorliggende ontwerp een bouwdiepte wordt voorzien van 10.30m.

Het beroepschrift heeft betrekking op het terras op de verdieping en het beroep 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 beoogde nieuwbouwvolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat de eerste verdieping identiek wordt voorzien op een diepte van 10.30m als de aan te bouwen woningen op de verdieping, zodat het verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.

Het ruimtelijke volume dat in voorliggende aanvraag, als tweewoonst, wordt ingenomen, komt ruimtelijk overeen met het klassieke gabariet dat een eengezinswoning omvat, zowel wat betreft gelijkvloers, verdieping, kroonlijsthoogte als dakvolume. De twee duplexen worden bijgevolg ingeschreven binnen een woninggabariet dat volledig past binnen de omgeving van de (aanpalende) eengezinswoningen.

Het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 3.00m en 2.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de 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 16m op het gelijkvloers aan de tuinzijde en 10.30m bij de verdieping, aan de algemeen gangbare norm wat betreft bouwdiepten. Deze bouwdieptes vallen eveneens binnen 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 gelet op de overname van het gabariet wat betreft kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, en de bouwdiepte eerste verdieping, voldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

Wonen in een stedelijke omgeving veronderstelt eveneens een zekere tolerantie inzake inkijk 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.

Het voorstel is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 (publicatie BS 25 augustus 2014).

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

2.5 Conclusie

Uit, wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende voorwaarden:

- *De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 4 september 2001, goedkeuring door de BD van 14 februari 2002 en publicatie in het BS van 16 april 2002) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 5 juli 2013, publicatie BS 8 oktober 2013) dient nageleefd te worden.*
 - *De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 (publicatie BS 25 augustus 2014) dient nageleefd te worden.*
 - *Het advies van de stedelijke Brandweer van 18 augustus 2015 dient stipt nageleefd 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 §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht alsook de miskennis van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad nr. S/2015/007 van 27 januari 2015”.

Zij zet uiteen:

“ ...

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 gabariet 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 in de bestreden beslissing:

...

Welnu, vastgesteld dient te worden dat van een kwalitatieve inpassing in de omgeving geen sprake is, wel integendeel.

Zoals gezegd, dient bij deze beoordeling rekening te worden gehouden met het bestaande gabariet 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. Dit ruimtelijk uitgangspunt schept bepaalde verwachtingen bij de invulling van het smalle perceel tussen deze beide woningen.

In haar motivering stelt de verwerende partij vooreerst dat 'met betrekking tot de impact van het beoogde nieuwbouwvolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat de eerste verdieping identiek wordt voorzien op een diepte van 10.30m als de aan te bouwen woningen op de verdieping, zodat het verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.'

Uit onderstaande simulatie (bij benadering) blijkt onmiskenbaar dat deze overweging niet strookt met de realiteit. De (gelijkvloerse) bouwdiepte van het aangevraagde overschrijdt ruimschoots de bouwdiepte van de aanpalende eengezinswoningen, waaronder de woning van de verzoekende partij:

[foto simulatie]

De bouwlaag in de tuinzone (onder het straatniveau) reikt nog steeds bijna 6 meter dieper dan het hoofdgebouw van verzoekende partij en nog steeds 3 meter verder dan het terras (dat zich bevindt op de iets dieper lopende garage/berging). De eerste verdieping (d.i. de tweede verdieping bekeken vanuit de tuinzone) bevindt zich ook nog steeds bijna 3 meter dieper dan diezelfde verdieping van de woning van de verzoekende partij.

Hoe in de bestreden beslissing kan worden voorgehouden dat 'de twee duplexen bijgevolg worden ingeschreven binnen een woninggabariet dat volledig past binnen de omgeving van de (aanpalende) eengezinswoningen' is de verzoekende partij dan ook een raadsel.

Deze vaststelling geldt des te meer nu in dezelfde beslissing wordt overwogen ' Het in de voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 3.00m en 2.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de aanpalende percelen. Hierbij rekening houdende 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 van de aanpalende woningen.'

Beide motiveringen zijn niet verzoenbaar. Het hoeft bovendien weinig betoog dat een bouwdiepte op het gelijkvloers tot op 13 meter én de onderliggende bouwlaag (eveneens een volwaardige woonlaag, i.t.t. de berging/garage van verzoekende partij) tot op 16 meter — d.i. respectievelijk bijna 6 en bijna 3 meter dieper dan het hoofdgebouw van verzoekende partij — ruimschoots overschrijdt wat op die bouwplaats onaanvaardbaar is.

De algemene redenering dat een bouwdiepte van 16 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).

Bovenop deze uitbouw van 16 meter diepte, komt nog een bouwlaag van 13 meter (met een terras van bijna drie meter) en een derde bouwlaag die weliswaar qua achtergevel aansluit bij de aanpalende woningen, doch eveneens wordt voorzien van een terras van bijna 3 meter. 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).

[foto simulatie]

Dit resulteert ontegensprekelijk in een onaanvaardbaar gabariet als aansluiting op de woning van de verzoekende. Zoals ook op de simulatie te zien is, wordt op deze manier een groter muur van 6 meter hoog en 3 meter voorbij de woning (incl. garage/berging) 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 gabariet integreert zich niet in de onmiddellijke omgeving en overschrijdt de draagkracht van het perceel.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat, ook wat de vermindering aan dag- en zonlicht betreft, de motivering van verwerende partij schromelijk tekort schiet:

...

Hierbij valt één en ander op:

- ✓ *van de bouwdiepte van 13 meter (d.i. de gelijkvloerse verdieping vanaf de straatzijde) wordt geen melding gemaakt;*
- ✓ *Naast een algemene beschrijving wordt 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 voorgebrachte simulaties blijkt dat wel degelijk schaduw wordt geworpen op dit (beperkt) terras; en,*
- ✓ *In de verdere 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.*

Evenmin kan het naleven van de bepalingen van het burgerlijk wetboek worden gelijkgesteld met een vrijwaring van de privacy van de verzoekende partij. Er worden immers twee grote terrassen gecreëerd die minstens onrechtstreeks aanleiding zullen geven tot inblik in binnen- (o.a. de leef- en slaapruijnte) en buitenruimten (niet in het minst op het terras) van verzoekende partij, met een onaanvaardbare vermindering van de woonkwaliteit tot gevolg. Het gebruik van de terrassen zal immers niet enkel aanleiding geven tot inblik en de daarmee gepaard gaande schending van de privacy, maar zal bovendien het rustig genot van de binnen-en buitenruimten van de verzoekende partij verstoren (o.a. geluidshinder).

Kortom, verzoekende partij dient vast te stellen dat, ondanks de duidelijke overwegingen van uw Raad in haar arrest nr. S/2015/0007 van 27 januari 2015, verwerende partij zich opnieuw bezondigd aan dezelfde fouten:

...

Het gezag van gewijsde, verbonden aan de overwegingen van uw Raad, wordt in de bestreden beslissing miskend.

Dit valt evenwel niet te verwonderen, aangezien het project gewoonweg niet valt te integreren in de omgeving.

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 énkél 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.

Kortom, het hoeft weinig betoog dat de door verwerende partij vergunde plannen kennelijk strijden met de goede ruimtelijke ordening en om die reden niet hadden mogen worden vergund. Tevens is het besluit gebrekkig is gemotiveerd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“..."

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 16 meter zou bijna 6 meter dieper komen dan de woning van verzoeker.

Dit is niet correct.

Vooreerst klopt dit niet wat de onderliggende bouwlaag op tuinniveau betreft. Verzoeker beschikt zelf over een garage/berging die verder komt dan haar bouwdiepte van 10,30 meter, zodat de onderliggende laag hier bezwaarlijk 6 meter verder komt dan de onderliggende laag van verzoeker.

Het verschil in bouwdiepte op het tuinniveau tussen de beoogde woning en verzoekers woning bedraagt slechts 3 meter, aangezien bij de bouwdiepte ook het woningbrede terras met gemetselde muur van de verzoeker moet worden meegerekend. Dit kan duidelijk afgeleid worden uit de afmetingen vermeld in de bestreden beslissing en op de bouwplannen.

Wat de bouwdiepte op de eerste verdieping betreft blijkt uit de bestreden beslissing dat deze bouwdiepte compleet identiek is aan de bouwdiepte van de verzoeker - namelijk 10,30 meter - en dat aansluitend hierop een terras wordt voorzien met een diepte heeft van 2,70 meter. De impact hiervan is dan ook verwaarloosbaar ten aanzien van 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 de bouwlaag op het tuinniveau en het gelijkvloerse niveau samen 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 twee bouwlagen tot 6 meter boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen reikt. Doordat de aangevraagde meergezinswoning bij de huidige aanvraag echter veel minder diep 'reikt ten opzichte van de naastgelegen woningen (3 meter in plaats van 6 meter bij de vorige aanvraag), is de impact hiervan eerder beperkt. Op het gelijkvloerse niveau is de impact zelfs nog beperkter, gelet op de reeds bestaande aanwezigheid van een tuinmuur op de perceelsgrens, waar de bouwdiepte van de aangevraagde woning quasi niet voorbij komt.

Gelet op de aangepaste en aanvaardbare inpassing van de woning in het bestaande gabarit kon de deputatie terecht oordelen dat de aanvraag zich 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 op 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 diende mee te rekenen 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. Merk overigens op dat dit gemetseld muurtje niet op de simulaties van de verzoeker wordt weergegeven, hoewel het een essentieel onderdeel uitmaakt van de huidige constellatie van de bouwplaats.

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

Tot slot kan ook het standpunt van de verzoeker met betrekking tot een schending van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad van 27 januari 2015 niet worden gevolgd.

Omtrent het gezag van gewijsde oordeelde uw Raad reeds eerder in zijn arrest nr. A/2013/0062 van 19 februari 2013 in de zaak 2009/0046/SA/2/0027:

...

Dit geldt eveneens ten aanzien van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad van 27 januari 2015. Ook in voorliggend geval werd een geheel nieuwe aanvraag ingediend welke aanleiding heeft gegeven tot een geheel nieuwe beslissing.

...

3.

De verzoekende partij voegt nog toe:

“ ...

Door de verwerende partij wordt in haar antwoordnota vooreerst opgeworpen dat door de verzoekende partij in haar verzoekschrift ten onrechte wordt aangenomen dat de bouwdiepte in de tuinzone (onder straatniveau) 6 meter verder komt dan de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij.

Verwerende partij houdt er een onvolledige lezing van het verzoekschrift op na, nu in het verzoekschrift wordt overwogen:

...

De bijgevoegde simulaties spreken evenwel 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 13 meter op het gelijkvloers en 16 meter op de onderliggende bouwlaag én dit op respectievelijk bijna 3 en bijna 6 meter dieper dan het hoofdgebouw van de verzoekende partij. Deze vaststelling geldt des te meer nu ook aan de derde bouwlaag, die weliswaar aansluit bij de aanpalende woningen, een terras van bijna drie meter en in het dak een woonlaag met dakuitbouw wordt voorzien:

...

De diepte van zowel het gelijkvloers als de onderliggende laag, alsook de op het gelijkvloers en de eerste verdieping voorziene terrassen, zijn onaanvaardbaar ten aanzien van de eigendom van de verzoekende partij. De verwerende partij heeft nagelaten haar gunstige beoordeling hiervan afdoende te motiveren en beperkt zich tot vaagheden en algemene stijlformules in een poging om het afwijkend gabariet te verantwoorden.

2. Wat de vermindering aan dag- en zonlicht betreft, wordt door de verwerende partij in haar antwoordnota opgeworpen dat, wat de onderliggende laag betreft, de eerste 15 meter van het (achterliggend deel van het) perceel van de verzoekende partij zijn aangelegd als parking en, op de gelijkvloerse verdieping, op vandaag reeds een gemetseld muurtje aanwezig is, zodat door de verwerende partij in alle redelijkheid kon worden geconcludeerd dat de hinder die met voorgesteld ontwerp gepaard gaat de mate van normale burenhinder in dergelijke situaties niet zal overstijgen.

Verzoekende partij dient vast te stellen dat in de bestreden vergunningsbeslissing volledig wordt voorbijgegaan aan het verlies van bezonning op het terras (dat evident intensief wordt gebruikt wegens de opbouw van de woning zonder rechtstreekse tuinzone wegens niveauverschil) én in de woning van verzoekende partij. Bijgevoegde simulaties (stuk 9) tonen aan dat grote delen van het jaar (niet in het minst in de maanden waar de zon en het licht het meest welkom is) sprake is van een groot verlies aan zonlicht op het terras én in de woning van verzoekende partij. De aanwezigheid van het bestaande tuinmuurtje doet, in tegenstelling tot wat door de verwerende partij wordt geïnsinueerd, aan deze vaststellingen geen afbreuk. Het gelijkvloerse volume zal immers de hoogte van de tuinmuur ruimschoots overschrijden:

[foto]

Tot slot wordt door de verwerende partij in haar antwoordnota nog opgeworpen dat het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad met nr. S/2015/0007 van 27 januari 2015 niet wordt miskend nu een nieuw aangepast project zou voorliggen met een nieuwe vergunningsbeslissing. Het gegeven dat een nieuw project voorligt en een nieuwe

vergunningsbeslissing werd genomen neemt uiteraard niet weg dat de motieven die aan het schorsingsarrest ten grondslag lagen, nog steeds onverkort gelden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel aan dat de beoogde meergezinswoning niet kwalitatief inpast in de omgeving. Enerzijds doordat de onmiddellijke en ruimere omgeving zich kenmerkt door eengezinswoningen en er dus voorzichtiger moet omgesprongen worden met het toelaten van het groter gabarit van een meergezinswoning. Anderzijds omdat de bouwdiepte van de aanvraag voorbijgaat aan de bestaande ruimtelijke situatie op de aanpalende percelen.

2.

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, evenals met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzocht dienen te worden.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee wooneenheden. Ten opzichte van de vorige aanvraag, die eveneens het voorwerp uitmaakt van een beroep bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0024/SA/3/0002, werd de bouwdiepte in voorliggende aanvraag aangepast.

De maximale bouwdiepte op het niveau van de tuin bedraagt nu 16m in plaats van 18m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13m in plaats van 18m en de bouwdiepte op de verdieping bedraagt nu 10,30m in plaats van 12m. Er worden twee terrassen voorzien op de uitbouw van de tuinverdieping en de gelijkvloerse verdieping.

4.

Naar aanleiding van haar administratief beroep heeft de verzoekende partij reeds aangehaald dat zij een vermindering van dag- en zonlicht zal ondervinden, doordat een muur van 6m hoog en 3m voorbij de woning van verzoekende partij wordt gecreëerd.

De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand, in het bijzonder voor wat betreft de bouwdiepte van de meergezinswoning, als volgt:

“ ...

Door het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers en 10.30m bij de verdieping, resulteert de aanvraag erin dat de beoogde bebouwing, wat betreft het gelijkvloers, over een afstand van 3.00m en 2.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen, en bij de verdieping gelijklopend zal zijn gezien hier in het voorliggende ontwerp een bouwdiepte wordt voorzien van 10.30m.

Het beroepschrift heeft betrekking op het terras op de verdieping en het beroep 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 beoogde nieuwbouwwolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat de eerste verdieping identiek wordt voorzien op een diepte van 10.30m als de aan te bouwen woningen op de verdieping, zodat het verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.

Het ruimtelijke volume dat in voorliggende aanvraag, als tweewoonst, wordt ingenomen, komt ruimtelijk overeen met het klassieke gabariet dat een eengezinswoning omvat, zowel wat betreft gelijkvloers, verdieping, kroonlijsthoogte als dakvolume. De twee duplexen worden bijgevolg ingeschreven binnen een woninggabariet dat volledig past binnen de omgeving van de (aanpalende) eengezinswoningen.

Het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 3.00m en 2.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de 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 16m op het gelijkvloers aan de tuinzijde en 10.30m bij de verdieping, aan de algemeen gangbare norm wat betreft bouwdiepten. Deze bouwdieptes vallen eveneens binnen 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.

...

5.

De verwerende partij lijkt in haar motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening een andere bouwdiepte voor de woning van de verzoekende partij te hanteren dan in haar beschrijving van de aanvraag. Zo stelt zij enerzijds dat de woning van de verzoekende partij een bouwdiepte heeft van 10,30m op het gelijkvloers, terwijl zij verder in de bestreden beslissing oordeelt dat de aanvraag op het gelijkvloers slechts 3m dieper zal reiken (waar het terras van de verzoekende partij plots wel wordt meegerekend).

De Raad oordeelt dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat het woninggabarit van de aanvraag volledig past binnen de omgeving van de (aanpalende) eengezinswoningen kennelijk onredelijk is. In de volgende paragraaf stelt de verwerende partij nog vast dat op het gelijkvloers de bouwdiepte 3m verschilt en door het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, dit er op neer komt dat er zich aan de achterzijde een extra bouwlaag bevindt waardoor de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag tot 6m boven het maaiveld van de tuin van de aanvrager en de aanpalende woningen reikt.

De Raad stelt vast dat het aangevraagde op het niveau van de tuin bijna 6m dieper reikt dan het hoofdgebouw van de verzoekende partij of 3m verder van de dieper lopende garage/berging van de verzoekende partij en op het gelijkvloers is er ook een verschil van bijna 6m tot aan de achtergevel van de woning van de verzoekende partij. De bestreden beslissing bepaalt tevens dat de eerste verdieping identiek wordt voorzien op een diepte van 10,30m als de woning van de verzoekende partij, waardoor de impact op de aanpalende percelen verwaarloosbaar wordt geacht. De verwerende partij betreft hierbij echter niet het terras dat wordt voorzien op de eerste verdieping dat wordt ingericht met een diepte van 2,70m. Gelet op deze verschillen in bouwdiepte met de woning van de verzoekende partij kan de bestreden beslissing dan ook bezwaarlijk bepalen dat het aangevraagde gabarit volledig binnen de omgeving van de aanpalende woningen past.

Wat betreft het verlies aan dag- en zonlicht voor de verzoekende partij kan de Raad het standpunt van deze laatste niet volgen. Uit de stedenbouwkundige plannen blijkt dat er op het terras van de verzoekende partij, dat zich op het gelijkvloerse niveau bevindt, een eigen gemetselde muur bevindt die bijna 2m hoog is. De aangevraagde meergezinswoning reikt op de gelijkvloerse verdieping even diep als deze muur en is slechts 1,05m hoger.

Uit de simulatie die de verzoekende partij bijbrengt in haar verzoekschrift valt niet te verwachten dat de verzoekende partij dermate veel extra dag- en zonlicht zal verliezen door de aanvraag, gelet op haar eigen gemetselde muur. De verzoekende partij toont wat betreft dit aspect en de vermindering van woonkwaliteit de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing niet aan. Zij kan hiervoor niet zonder meer verwijzen naar het arrest van 27 januari 2015 (nr. S/2015/0007), gezien de bouwdiepte van het huidige ontwerp niet gelijk is aan de bouwdiepte uit het vorige ontwerp.

De conclusie van de verwerende partij dat de bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers en 10,30m op de verdieping voldoet aan “*de algemeen gangbare norm*” volstaat niet in het licht van voorgaande vaststellingen. Deze motivering is niet afdoende en het is voor de Raad onduidelijk hoe een meergezinswoning die tot bijna 6m dieper reikt dan twee achtergevels van de aanpalende woningen kan voldoen aan wat zonder meer een “*algemeen gangbare 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.

6.

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.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016, waarbij aan de heer John VAN IMPE en mevrouw Henny LAMBRECHT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee duplexappartementen op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Varent 4B en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 2744c.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 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