

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0528
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0132-A

Verzoekende partij	de heer Kurt VANHOLLEBEKE vertegenwoordigd door advocaat Bram VANDROMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. s.a.r.l. FINANCIERE D'INVESTISSEMENTS REGIONAUX vertegenwoordigd door advocaat Elisabeth HANNEQUART met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad MENEN vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen van 9 mei 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande bouwvallige gebouwen, het bouwen van 21 woonentiteiten met terrassen, het dempen van bestaande omwalling en heraanleg nieuwe omwalling, het rooien van bestaande bomen en heraanplanten bomen op een perceel gelegen te 8930 Lauwe (Menen), Larstraat 206, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 187D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 22 februari 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 22 februari 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

3.

Op de openbare zitting van 13 maart 2018 stelt de kamervoorzitter de behandeling van de vordering in voortzetting en geeft aan de partijen de mogelijkheid om standpunt in te nemen over het eerste en tweede middel in functie van het arrest van de Raad van State van 9 november 2017, met nummer 239.822.

De verzoekende partij en de tweede tussenkomende partij hebben aanvullende nota's ingediend.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Advocaat Danni KERREMANS, *loco* advocaat Bram VANDROMME, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Isabelle VERHELLE, *loco* advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS, voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

5.

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

De eerste tussenkomende partij dient op 30 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande bouwvallige gebouwen, het bouwen van 21 woonentiteiten met terrassen, het dempen van bestaande omwalling en heraanleg nieuwe omwalling, het rooien van de bestaande bomen binnencirkel terrein en heraanplanten bomen buitencirkel”* op een perceel gelegen te 8930 Lauwe (Menen), Larstraat 206.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977, deels in woongebied en deels in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 februari 2016 tot en met 3 maart 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De groendienst van de stad Menen adviseert op 28 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 7 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Waterwegen en Zeekanaal NV adviseert op 7 maart 2016 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 mei 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Openbaar onderzoek

(...)

Het bezwaarschrift handelt over:

1. De stedenbouwkundige historiek van het rechter aanpalend perceel.

Er werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het verdelen van het rechts aanpalend perceel in twee loten. De bouwzone voor lot 1, in eigendom van de klager, werd daarbij bepaald na uitvoerig overleg met de stedenbouwkundige dienst. Er dient voldoende afstand gehouden t.o.v. de bebouwing op lot 2 langs de Larstraat en t.o.v. de laterale perceelsgrenzen en de (denkbeeldige) achterkavelgrens i.f.v. de privacy.

Het bouwvolume op lot 1 dient zich te beperken tot 2 bouwlagen met plat dak of 1 bouwlaag met hellend dak en een bouwlaag dient zich te beperken tot 3m.

2. De bouwhoogte van het nieuwe project zijn buiten proporties t.o.v. de residentiële woonomgeving. Het hoogste punt bevindt zich achteraan, waardoor de hinder m.b.t. zons- en lichtinval, privacy en inkijk zeer belangrijk worden geacht. Zonverlies betekent ook energieverlies door de natuurlijke opwarming van de zon.

Het project past niet in zijn omgeving door de schaalgrootte en privacy naar de omwonenden.

3. De boominventaris is niet aanwezig in het dossier. Het inplantingsplan is onduidelijk en onvolledig wat betreft de groenaanleg en hoogteaanduidingen van het terrein en de snedes. De groenaanleg aan de straatzijde zal het gebouw enkel aankleden en nooit verstoppen. De vraag wordt gesteld of de privacy t.o.v. de linker burens wordt gevrijwaard. De klager vraagt de nieuwe aanplantingen t.o.v. de perceelsgrens met zijn eigendom te voorzien op 2m en een onderhoudsplicht te voorzien.

4. In de project-MER-screeningsnota wordt geen melding gemaakt van de bewaarde omwalling, noch is er aanduiding van graafwerken en bemaling, welke niet onbelangrijk

zijn. Sommige effecten worden als niet aanzienlijk beschouwd. Heeft het project geen effect op mens, natuur en landschap? Is de opmaak van de MER niet noodzakelijk?

5. De privé tuinen van de gelijkvloerse appartementen kunnen niet worden ingericht in agrarisch gebied.

6. Het ontbreken van de exacte peilen op de plannen.

7. Iedere bouwlaag heeft een hoogte van 3.25m, wat afwijkt van het algemeen bouwreglement.

8. De bouwdiepte op de verdieping is groter dan 12m en dus in strijd met het algemeen bouwreglement.

9. Het nieuwe project neemt het gevoel van open ruimte weg voor de klager.

10. Wordt de hemelwaterverordening correct nageleefd?

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd om het mogelijk te maken een vrijstaande woning te bouwen in tweede linie (lot 1), achter de bebouwing tegen de Larstraat (lot 2). De inplanting werd zorgvuldig afgewogen om voldoende afstand te houden tot deze bebouwing met buitenruimte. De inrichting van de nieuwe bouwkael diende volledig in woongebied te gebeuren. Daar de vraag het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning betrof, diende de woning én de tuinzone georganiseerd binnen het woongebied, waardoor er slechts kon gebouwd worden tot op een afstand van 8m vóór de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied.

Huidige aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning, gebouwd in eerste linie, weliswaar met een achteruitbouw variërend van ca. 10m tot ca. 14m achter de rooilijn en tot de maximale bouwdiepte, inclusief de terrassen tot de grens van het woongebied volgens het gewestplan. Het betreft immers een meergezinswoning, waarbij de buitenruimte wordt voorzien onder de vorm van terrassen. Deze terrassen bevinden zich binnen het woongebied.

Het beperken van het te bouwen volume op lot 1 werd inderdaad opgelegd omdat er kon gebouwd worden op grote diepte en in tweede linie, zoals de klager zelf vaststelt.

M.a.w. beide projecten zijn niet te vergelijken. Het betreft een verschillende bestemming met een verschillende inplanting.

Dit aspect is ontvankelijk en ongegrond.

2. Het nieuwe project betreft inderdaad een andere typologie dan de omgevende bebouwing. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen.

Het ontwerp betreft een meergezinswoning in 'villa-stijl' ingeplant op een groot perceel, waarbij de afstanden tot de perceelsgrenzen in verhouding staat tot de bouwhoogte van het project. Door de getrapte vormgeving wordt gezocht naar een gereduceerd volume. De vierde bouwlaag bevindt zich op een beperkt deel van het gebouw. Zo wordt het totale gebouw ervaren als zijnde twee bouwvolumes met elkaar verbonden door de onderliggende bouwlagen.

De groene omkadering is in dit ontwerp een belangrijk gegeven. Zoals de huidige bebouwing verschuild zit achter de aanplantingen, zo ook wil de bouwheer de bebouwing omkaderen met voldoende hoge aanplantingen, zonder het volledig weg te stoppen.

Voor de linker aanpalende bureen werd hier zelf na overleg een akkoord gesloten.

Het nieuwe gebouw staat ingeplant op een afstand van min. 12.75m van de perceelsgrens van de klager. De bovenste kroonlijst van de teruggetrokken bovenste bouwlaag bevindt

zich op 13.00m t.o.v. het nulpas. Dit betekent dat de afstand tot de perceelgrens quasi gelijk is aan de maximale hoogte van het gebouw (= hoogte neerklappen), wat een gangbare afstand is.

Dit aspect is ontvankelijk en ongegrond.

Voor wat het verlies aan zonlicht betreft, kan uit de bijgevoegde schaduwstudie geconcludeerd worden dat de schaduwlast zich beperkt tot bepaalde momenten in het jaar. Op het middaguur is er schaduw vast te stellen gedurende de maanden oktober, november, december, januari en februari. Gedurende deze herfst- en wintermaanden is de schaduw meest aanwezig in de ochtend. Er resten nog voldoende andere tijdstippen gedurende de dag om van het zonlicht en de daarmee gepaarde opwarming van de woning te genieten.

We merken trouwens op dat er momenteel in de huidige situatie ook een schaduwlast is door de aanwezige hoge bomen. Zie de bijgevoegde foto's op pg. 4 en de verwijzing in de nota van het bezwaar. Wat de lichtafname betreft, zal er weinig verschil worden ervaren tussen de aanwezigheid van de bestaande hoge bomen en de nieuwe inplanting van het nieuwe project.

Dit aspect is ontvankelijk en ongegrond.

Voor wat de privacy en mogelijke inkijk betreft dienen de gevels op de tweede en derde verdieping die gericht zijn naar het rechts-aanpalend perceel en de hoekterrassen aangepast: kleine ramen moeten voorzien zijn in ondoorzichtig glas; de grote ramen dienen dichtgemaakt; de grote terrassen die gericht zijn naar deze buur mogen niet toegankelijk zijn. Zie opgelegde voorwaarden.

Dit aspect is ontvankelijk en gegrond.

3. De bomenlijst en een nieuw duidelijk groenplan ontbreken inderdaad in dit dossier. De aanduidingen op het inplantingsplan komen niet overeen met wat in de snedes wordt weergegeven.

Wat de aanplanting in de linker vrije zijstrook betreft, is deze opmerking niet relevant voor de eigenaar van het rechts aanpalend perceel. Er is trouwens ook een akkoord tussen de bouwheer en deze linker burens.

Wat de aanplanting aan de straatzijde betreft, is het niet de bedoeling van het project weg te steken, maar het te omkaderen in een groene omgeving.

Er wordt bij de voorwaarden verwezen naar het advies van de groendienst. Een inventaris van de bestaande bomen, alsook een voldoende uitgewerkt groenplan met plantenlijst en raming dient overgemaakt vóór de aanvang van de werken om de borgstelling te kunnen bepalen. De voorgestelde groenaanleg zal vooraf met voldoende aandacht en rekening houdend met de wettelijke plantafstanden worden nagezien door de groendienst van de stad, om te oordelen over de gemaakte keuzes in verhouding tot het beoogde doel. Het onderhoud van het groen dient de eigenaar voor zijn rekening te nemen als een goede huisvader.

Dit aspect is ontvankelijk en gegrond.

4. In de inventaris onroerend erfgoed wordt verwezen naar de oude omwalling, waarvoor er een alternatief wordt voorgesteld. Het advies van onroerend erfgoed omtrent dit project is gunstig.

Ieder nieuw project heeft zijn invloed op zijn omgeving. Bij de project-MER-screening is het de bedoeling de aanzienlijke effecten af te wegen.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een MER worden opgemaakt. Rekening houdend met de aard en

eerder beperkte omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het project geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken zodat de opmaak van een MER niet vereist is.

Dit aspect is ontvankelijk en ongegrond.

5. De privé tuinen van de gelijkvloerse appartementen kunnen niet ingericht worden in agrarisch gebied. Deze zone dient open te blijven en kan niet 'vertuind' worden. De buitenruimte bij deze appartementen dienen zich te beperken tot de terrassen binnen het woongebied.

Dit aspect is ontvankelijk en gegrond.

6. De bestaande en de nieuwe peilen zijn niet genoeg weergegeven op de plannen.

Er zijn onvoldoende terreinsneden weergegeven om de relatie met de omgevende bebouwing in één oogopslag na te gaan. De afweging kan wel gemaakt worden a.h.v. het ingediende dossier door de verschillende plannen en de simulatiebundel te beschouwen. De bestaande natuurlijke helling van het terrein dient maximaal behouden te blijven. Het nulpas van het nieuwe gebouw zal op dezelfde hoogte als het bestaande nulpas van het te slopen gebouw liggen. Deze voorwaarde wordt opgelegd om het natuurlijk terrein te behouden en het gebouw zo laag mogelijk in te planten.

Dit aspect is ontvankelijk en gegrond.

7. De hoogte van de bouwlaag is het gevolg van de opbouw van de vloersamenstelling i.f.v. de nodige technieken zoals ventilatie. Er wordt hier geopteerd voor een vrije hoogte van 2.50m, wat wenselijk is, gezien de grote oppervlakte van de leeflokalen. Het algemeen bouwreglement stelt dat 1 bouwlaag normaal 3.00m dient te zijn. Dit betekent dat het ook meer kan bedragen. De afwijking wordt gemotiveerd door de noodzaak aan een hogere vloeropbouw en het voorzien van kwalitatieve, ruime wooneenheden.

Dit aspect is ontvankelijk en ongegrond.

8. De bouwdiepte van 15m wijkt af van het algemeen bouwreglement, waarbij een maximale bouwdiepte op de verdieping van 12m wordt bepaald. Afwijkingen kunnen worden toegestaan mits motivatie. De afwijking is te verantwoorden omdat het hier geen aangebouwd volume betreft, maar een vrijstaand gebouw. Iedere gevel van het gebouw dient architecturaal even kwalitatief te zijn als de voorgevel, wat hier het geval is.

Er werd geopteerd voor een u-vormige inplanting, centraal op het perceel met voldoende afstand tot de aanpalende eigendommen. Bijgevolg wordt de woonkwaliteit door deze afwijking niet geschaad.

Dit aspect is ontvankelijk en ongegrond.

9. Het gevoel van open ruimte en de groene omgeving zal behouden blijven, gelet op de inplanting van het nieuwe project en de groene omkadering. Voor het perceel van de klager zal het open landschap voldoende aanwezig blijven, ook omdat het terrein achteraan agrarisch gebied betreft.

Dit aspect is ontvankelijk en ongegrond.

10. De hemelwaterverordening werd in overleg met Waterwegen en Zeekanalën herbekeken. Er wordt een wadi voorzien met overloop naar de nieuwe omwalling met open bodem. Deze wijziging van de infiltratievoorziening wordt als voorwaarde opgenomen.

Dit bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 20 wooneenheden en 1 kantoorruimte met ondergrondse garages, na het slopen van de bestaande bebouwing, het dempen van de bestaande omwalling en heraanleg van een nieuwe omwalling, rooien van bestaande bomen en heraanplanten van nieuwe bomen.

Het perceel waarop deze aanvraag betrekking heeft is gelegen langs de Larstraat (gemeenteweg) en maakt deel uit van een omgeving met een diversiteit aan bebouwing in een groen landschap op ongeveer 750m ten zuiden van het centrum van deelgemeente Lauwe.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een voormalige feestzaal met restaurant en woning. Het pand heeft een U-vormige inplanting en bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Het pand wordt omgeven door een oude omwalling en een tuin met diverse bomen.

Links van het perceel, ten zuiden, situeren zich een aantal vrijstaande eengezinswoningen.

Aan de rechter kant ligt een onbebouwd achterliggend perceel met toegang vanaf de Larstraat naast een restaurant met parking. Verder aan de rechter zijde is er een dieper gelegen handelszaak van redelijke omvang met woonst en voorliggende parking.

Aan de overzijde van het perceel is er een verkaveling, volledig bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen aan de Larstraat en open, halfopen of rijwoningen in het achtergelegen deel van die verkaveling.

Het project kan pas gerealiseerd worden na afbraak van de bestaande bebouwing, rooien van de bomen en aanpassen van de omwalling.

Gezien het volume van de af te breken gebouwen door hun bouwfysische samenhang meer dan 1000m³ bedraagt, dient in uitvoering van artikel 4.3.3. van het VLAREMA, een sloopinventaris afvalstoffen opgemaakt.

De afbraakmaterialen dienen onmiddellijk na de sloop selectief verwijderd te worden naar een daartoe erkende en geschikte verwerkingsplaats.

Voor het bouwrijp maken van het perceel dient een niet onbelangrijk bomenbestand gerooid te worden. Vanuit de groendienst van de stad wordt opgemerkt dat er geen opmetingsplan bestaande toestand noch een lijst met te rooien bomen werd toegevoegd aan de aanvraag. Het advies van Natuur en Bos wijst op de zorgplicht van de vergunningverlener, zodat er geen vermijdbare schade optreedt. Een inventaris van de bestaande bomen en een gedetailleerd groenplan met kostenraming dient opgemaakt i.f.v. het bepalen van de borgstelling voor de aanvang van de werken. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Op het vrijgekomen terrein wordt een appartementsgebouw met 20 wooneenheden en 1 kantoorruimte opgericht. Het wooncomplex omvat 4 bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag teruggetrokken wordt uitgevoerd. Het gebouw wordt enkel met platte daken afgewerkt.

Het terrein loopt op naar achteren toe. De nota spreekt van een verschil van 4m t.o.v. de straatzijde; het terreinprofiel geeft een ander niveauverschil weer. De bestaande peilen en de nieuwe peilen zijn niet af te leiden uit de plannen van de aanvraag. Er zijn onvoldoende terreinsneden weergegeven om de relatie met de omgevende bebouwing in

één oogopslag na te gaan. De afweging kan wel gemaakt worden a.h.v. het ingediende dossier door de verschillende plannen en de simulatiebundel te beschouwen. De bestaande natuurlijke helling van het terrein dient maximaal behouden te blijven. Het nulpas van het nieuwe gebouw zal op dezelfde hoogte als het bestaande nulpas van het te slopen gebouw liggen. Ook dit aspect wordt als voorwaarde opgelegd.

De voetprint van het gebouw is met zijn u-vormige inplanting te vergelijken met de bestaande te slopen bebouwing. Het gebouw is quasi symmetrisch opgebouwd vanuit een centrale as, vertrekkend vanaf de inrit aan de Larstraat.

Het gebouw wordt ingeplant variërend van ca. 10 m tot ca. 14m achter de rooilijn. Aan de linker zijde is er een minimale afstand van een kleine 20m tussen de nieuwe bebouwing en de tuinen van de aanpalende. Aan de rechter kant bedraagt de minimale afstand 12.76m tot de perceelsgrens van de aanpalende. De achterste bouwlijn, inclusief de terrassen valt samen met de grens tussen de woonzone en het agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Het parkeren voor de bewoners wordt ondergronds voorzien. De kelderverdieping omvat 50 afgesloten garageboxen, een fietsenbergruimte en de nodige bergruimten en lokaal voor technieken. Vanuit de kelder vertrekken 2 afgesloten verticale circulaties onder de vorm van lift en trap. Het parkeren voor bezoekers bevindt zich in de voortuinstrook.

Het gebouw heeft vanaf de centrale buitenzone 4 toegangen. Traphal A geeft gelijkvloers toegang aan appartement 1 (219m²), appartement 2 (198m²) en appartement 3 (122m²). Traphal B geeft gelijkvloers toegang aan appartement 4 (103m²) en 5 (103m²). Deze traphal is tevens een doorgang naar het achtergelegen agrarisch gebied. Traphal C geeft toegang aan appartement 6 (122m²), appartement 7 (142m²) en een kantoorruimte, aangeduid als 'office 8' (152m²). De vierde inkomhal geeft toegang aan een duplex woning (185m² totaal).

*De verdiepingen hebben nog slechts 2 traphallen: traphal A en traphal C met lift en afgesloten trap.
(...)*

Alle appartementen zijn zeer ruim, hebben een grote leefruimte met open keuken en bergruimte, 2, 3 of 4 slaapkamers met voldoende oppervlakte, al dan niet met doucheruimte of volwaardige badkamer, twee afzonderlijke toiletten en een ruim tot zeer groot terras.

De gebruikte gevelmaterialen zijn: gevels in bruin genuanceerde gevelsteen afgewisseld met vlakken in witte crepi, terrasbekleding in hout, groendak voor de niet toegankelijke platte daken, dakrand in alu profiel of zinken kraal, balustrades in glas, buitenschrijnwerk in donker grijs aluminium, regenwaterafleiders in gepatineerde zink en dorpels in blauwe hardsteen gezocht.

De aanleg van de tuinzone rond de bebouwing bestaat uit een nieuwe omwalling, waterdoorlatende verharding in dolomiet op matten voor de centrale zone aan de straatzijde, diverse graszones met drainage en diverse nieuwe aanplantingen. Bestaande bomen die spontaan zijn gegroeid worden verwijderd; de eertijds aangeplante bomen blijven behouden. De bestaande en te behouden bomen samen met het nieuwe groenscherm moeten de privacy voor de omwonenden garanderen. Vanuit de groendienst

wordt een opmetingsplan bestaande toestand en een nieuw groenplan met kostenraming gevraagd. Zie opgelegde voorwaarde. De afsluitingen op de perceelsgrenzen bestaan uit palen en rasterpanelen 2m hoog. Aan de straatzijde bestaat de parking voor bezoekers uit grasdallen. Een centrale inrit geeft toegang tot het project. Achteraan in agrarisch gebied heeft de aanvrager de intentie om een wijngaard aan te leggen.

De omwalling rond de bebouwing vervangt de bestaande omwalling, die bijna volledig is dichtgeslibd en waarvan de oeverwallen zijn ingevallen; de nieuwe omwalling werd voorgesteld als uit te voeren in beton. Na overleg met Waterwegen en Zeekanaal wordt beslist de nieuwe wal te voorzien van houten oevers en een natuurlijke open bodem. De breedte is variërend. Vooraan is een brug voorzien die toegang geeft voor wagens naar het terrein; achteraan geeft een voetgangersbrug toegang tot het achtergelegen agrarisch gebied.

Er wordt gestreefd naar een zeer open architectuur door de aanwezigheid van grote raampartijen en ruime terrassen. Het gebouw heeft een horizontaal karakter; de verschillende bouwlagen zijn duidelijk te onderscheiden. De bovenste en vierde bouwlaag is teruggetrokken, waardoor grote terrassen ontstaan.

*Het ontwerp heeft de nodige verdienste. Er worden ruime appartementen beoogt met aandacht voor voldoende woonkwaliteit. Door het open karakter, de aanwezigheid van grote raampartijen en ruime terrassen, deels gericht naar de aanpalende percelen, de grootte van het totale volume, de totale hoogte van het gebouw en de inplanting nabij de tuinzone van de omringende woningen worden voorwaarden opgelegd om voldoende rekening te houden met deze omwonenden. Hierbij verwijzen we tevens naar het bezwaar van de rechts aanpalende eigenaar en de behandeling ervan. Zie supra.
(...)*

De beoogde werken zijn ruimtelijk aanvaardbaar en doen geen afbreuk van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplangebied. De meergezinswoning wordt ingeplant centraal het perceel met een achteruitbouw variërend van ca.10m tot ca.14m achter de rooilijn. Aan de linker zijde is er een minimale afstand van een kleine 20m tussen de nieuwe bebouwing en de tuinen van de aanpalende. Aan de rechter kant bedraagt de minimale afstand 12.76m tot de perceelsgrens van de aanpalende. De achterste bouwlijn, inclusief de terrassen valt samen met de grens tussen de woonzone en het agrarisch gebied volgens het gewestplan.

De eerste twee bouwlagen kunnen beschouwd worden als de sokkel, waarop de bovenliggende bouwlagen trapsgewijs en met minder vloeroppervlakte gebouwd worden. De bovenste twee bouwlagen zijn als twee afzonderlijke volumes gebouwd op deze sokkel, waarbij de vierde bouwlaag teruggetrokken wordt uitgevoerd. De kroonlijst van deze eerste twee bouwlagen komt op 6.50m te liggen. De kroonlijst van de derde bouwlaag ligt op 9.75m, deze van de vierde teruggetrokken bouwlaag op 13.00m. De materiaalkeuze is in overeenstemming met de actuele normen en inzichten ter zake en met de omgevende bebouwing. Mits naleven van de voorwaarden, wordt het normale woonklimaat van de omwonenden niet verstoord.

Het voorliggende project werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 11 december 2008.

Er worden beperkte afwijkingen vastgesteld.

Volgens het bouwreglement dient een 'normale' bouwlaag 3.00m te zijn. De doorsnede op de plannen toont een bouwlaag van 3.25m. De hoogte van de bouwlaag is het gevolg van de opbouw van de vloersamenstelling i.f.v. de nodige technieken zoals ventilatie. Er wordt geopteerd voor een vrije hoogte van 2.50m, wat wenselijk is, gezien de grote oppervlakte van de leeflokalen. Het algemeen bouwreglement stelt dat 1 bouwlaag 3.00m dient te zijn. Deze afwijking wordt gemotiveerd door de noodzaak aan een hogere vloeropbouw en het doel de nodige woonkwaliteit te verzekeren door voldoende hoge ruimtes te voorzien. Een tweede afwijking betreft de bouwdiepte op de verdieping. De bouwdiepte van 15m wijkt af van het algemeen bouwreglement, waarbij een maximale bouwdiepte op de verdieping van 12m wordt bepaald. Afwijkingen kunnen worden toegestaan mits motivatie. De afwijking is te verantwoorden omdat het hier geen aangebouwd volume betreft, maar een vrijstaand gebouw. Iedere gevel van het gebouw dient architecturaal even kwalitatief te zijn als de voorgevel, wat hier het geval is. Er werd geopteerd voor een u-vormige inplanting centraal op het perceel met voldoende afstand tot de aanpalende eigendommen. Bijgevolg wordt de woonkwaliteit door deze afwijking niet geschaad.

Functionele inpasbaarheid

Voorliggend ontwerp voorziet de afbraak van de bestaande aanwezige bebouwing en het bouwen van 20 appartementen met 1 kantoorruimte op het gelijkvloers, in een daartoe geëigende zone. De werken gebeuren in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor normale gezinnen. Het project integreert zich in zijn omgeving, mits te voldoen aan de opgelegde voorwaarden.

Mobiliteitsimpact

Het parkeren voor de bewoners wordt ondergronds voorzien in 50 afgesloten garageboxen. Er is tevens voldoende fietsenberging voorzien. Het parkeren voor bezoekers bevindt zich in de voortuinstrook.

Op vlak van mobiliteit zijn er bijgevolg geen problemen te verwachten.

De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De beoogde werken staan in functie van een hedendaags wooncomfort. De nieuwe bebouwing zal met zijn eigentijdse stijl een waardige en waardevolle invulling betekenen binnen de omgeving. Er wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve opbouw en architecturale kwaliteit. Mits naleven van de opgelegde voorwaarden wordt er gezorgd voor een harmonieuze overgang tussen de bestaande omgeving. De aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.

Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf

(...)

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De meergezinswoning wordt opgericht in functie van het hedendaagse wooncomfort voor normale gezinnen. Er worden ruime appartementen beoogt met aandacht voor voldoende woonkwaliteit.

Er wordt gestreefd naar een optimaal gebruikscomfort van alle ruimtes met de nodige aandacht op het vlak van veiligheid en gezondheid binnen het gebouw.

(...)

Watertoets

(...)

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

(...)

ADVIES

GUNSTIG

VOORWAARDEN

Externe adviezen

- (...)
- Kennis te nemen van het ongunstig advies van Waterwegen en Zeekanal en te voldoen aan de hemelwaterverordening door de overloop van de regenwaterput aan te sluiten op een aan te leggen wadi van 192m² met een diepte van 30 cm; de overloop van die wadi wordt aangesloten op de omwalling. De nieuwe omwalling zal voorzien zijn van een open bodem.
- (...)
- Het voorwaardelijk gunstige adviezen van de Groendienst stad Menen en het agentschap voor Natuur en Bos na te leven. Een inventaris van de bestaande bomen en een gedetailleerd groenplan met kostenraming dient opgemaakt i.f.v. het bepalen van de borgstelling vóór de aanvang van de werken.

Aanpassingen aan de rechter zijgevel

- In de rechter zijgevel dienen op de tweede en derde verdieping de smalle ramen met breedte van 1,10m (slaapkamer, keuken, badkamer) uitgevoerd in ondoorzichtig glas.
- In de rechter zijgevel dienen op de tweede en derde verdieping de grote ramen ter hoogte van de slaapkamer of woonkamer dichtgemaakt.
- Op de derde en vierde bouwlaag dienen de terrassen, zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde deels ontoegankelijk gemaakt :
Verdieping 2: appartement 18: terras ter hoogte van de slaapkamers dient ontoegankelijk te zijn
Verdieping 2: appartement 19: terras ter hoogte van de zithoek aan de straatzijde dient ontoegankelijk te zijn
Verdieping 3: appartement 21: terras achteraan met breedte van 1 m dient over de volledige lengte ontoegankelijk te zijn; terras vooraan ter hoogte van de slaapkamer dient weggelaten.

De aangepaste plannen met uitwerking van deze voorwaarden dienen overgemaakt te worden.

Reliëf

De bestaande natuurlijke helling van het terrein dient maximaal behouden te blijven.

Het nulpas van het nieuwe gebouw ligt op dezelfde hoogte als het bestaande nulpas van het te slopen gebouw.

(...)

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 9 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 16 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

(...)

*Het bouwen van een **meergezinswoning voor 21 woonegelegenheden** wordt aangevraagd, met een grote ondergrondse garage met 50 garageboxen. Het bouwblok komt tot bijna tegen de 50m-bouwgrens, zeer diep dus, met tuinen in agrarisch gebied. Het is modernistisch qua stijl.*

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** (KB 04.11.1977) deels gelegen in een **woonegebied**. De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** (KB 04.11.1977) deels gelegen in een **agrarisch gebied**. In het agrarisch gebied wordt een wadi voorzien evenals enkele tuinen.*

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Door het wijzigen van de omwalling (minder diep) zal de waterhuishouding gewijzigd worden. Om te voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt een bijkomend plan ingediend. Op dit plan wordt een wadi voorzien, ook dienstig als infiltratievoorziening. Deze is evenwel gesitueerd in agrarisch gebied en daardoor juridisch niet mogelijk. Een **eerste legaliteitsbelemmering** is het geval.*

*Het gebouw wordt **vrij ver van de straat** wordt, veel verder dan bijvoorbeeld de linkerbuur. Hoever precies van de straat het geheel komt is niet te lezen op het inplantingsplan, maar de achterzijde komt bijna tegen de 50m-grens van de woonzone. Hierdoor komt het geheel te dicht tegen het agrarisch gebied, wat ruimtelijk niet aangewezen is, omdat de gelijkvloerse woningen ook een tuin zullen hebben achteraan en een vertuining van het agrarisch gebied in dit geval haast onvermijdelijk is. De tuinen in agrarisch gebied en het bruggetje zijn niet verenigbaar met de bestemming, waardoor een **tweede legaliteitsbelemmering** ontstaat.*

*De aanvraag voldoet aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** omdat de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woonegelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren op meer dan twee niveaus. Aanvrager dient gewezen op het gegeven dat ook aan de hellingen bepaalde eisen gesteld worden qua lengte en hellingsgraad.*

De aanvraag voldoet niet aan de **gemeentelijke bouwverordening** dd 11.12.08. Enerzijds wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte van 3m per bouwlaag, er wordt 3,25cm voorzien. Deze afwijking is beperkt maar niet behoorlijk gemotiveerd. Indien een vrije hoogte van 250cm voorzien wordt is het perfect mogelijk om in de overblijvende 50cm een vloeropbouw te voorzien, inclusief ventilatie.

Een tweede, meer belangrijke afwijking betreft de **bouwdiepte op de verdiepingen**. Deze is 37 m (in feite 38m, de terrassen meegerekend) in plaats van de maximale 12m.

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

Het is duidelijk dat in deze de grote bouwdiepte van 38m, gemeten vanaf de voorgevel, niet beperkt is. Bovendien is de afwijking ook strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied, zoals verder toegelicht. Een **derde legaliteitsbelemmering** is het geval.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bovenstaande legaliteitsbelemmeringen (de te grote bouwdiepte, het probleem m.b.t. de WADI, en de tuinen en het bruggetje die niet bestemmingsconform zijn) maken een opportuniteitsbeoordeling irrelevant. Ten volledige titel worden een aantal bijkomende strikt ruimtelijke afwegingen kort geformuleerd.

Het advies van Onroerend Erfgoed is volgens de beslissing in eerste aanleg gunstig, waardoor sloop mogelijk lijkt. Het advies ontbreekt in het dossier.

Het betreft een uitloper van een lint, in een agrarische omgeving. Dit is **niet meteen de ideale plaats voor een appartementsgebouw**. In Lauwe is momenteel een vrij belangrijke woonontwikkeling aan de gang, rond Sikoplan, op de voormalige terreinen van de Witte Litaer. Aan die kant van de Lauweplaats is deze typologie meer passend, zowel qua schaal, omgevingsaanleg als mobiliteit, en krijgt die ook vorm. Bij deze evolutie werd de Deputatie reeds meerdere malen betrokken door verschillende bouwberoepen. Het betreft hier grootschalige appartementsblokken langsheen het water en een weefsel van iets lagere woningen tussen de Lauweplaats en de Leie, met ook een nieuw stedelijk plein en parkeerhavens. Ook de passende circulatie voor zacht en mechanisch verkeer werd bestudeerd, alsook de parkeerproblematiek. De nu voorliggende aanvraag staat totaal los van de gewenste en geplande ontwikkelingen van Lauwe. Het is vreemd om 21 woongelegenheden te voorzien op deze plek, in een overwegend agrarische omgeving met bescheiden lintbebouwing.

Het voorzien van grote meergezinswoningen in bestaande lintbebouwingen, en dat tot bijna tegen de 50m-grens van het agrarisch gebied, is een ontwikkeling die niet aangewezen is. Huidig voorstel is planologisch vreemd. Het ware beter rekening te houden met het bestaande woonweefsel, en een trendbreuk ofwel planmatig dan wel op

de meer geschikte plaatsen te voorzien, zoals boven beschreven. Afgezien van het gegeven dat voorliggende aanvraag juridisch niet mogelijk is, zou ze ook ruimtelijk een **te mijden precedent** vormen. Planning is reeds lang niet meer gestoeld op het gewestplan en de bijhorende bestemmingen, maar wel op structuurplannen en visie.

Het voorstel, dat een grote impact heeft op deze specifieke omgeving, wordt **te weinig weergegeven in zijn omgeving**, niet enkel in de aanpalende, maar ook in de ruimere. Op de plannen werd de reeds op 16.04.12 afgeleverde verkaveling, rechts van het perceel, niet aangegeven voor wat betreft de percelen, tuinen of buurwoningen. Rechts zullen twee eengezinswoningen het geval zijn.

Beroeper bezorgde een plan van de verkaveling rechts, met enerzijds toevoeging van het profiel van het nu voorliggende voorstel van de meergezinswoning en anderzijds het profiel van het maximale bouwvolume dat hij zelf kan realiseren. De te verwachten **schaalbreuk** is duidelijk.

De te verwachten beschaduwning is aanvaardbaar in die zin dat enkel tot de middag schaduw gegeneerd zal worden naar de rechterburen toe. Het is wel zo dat het ochtendlicht weggenomen zal worden, mede door de grote bouwdiepte en bouwhoogte van het voorstel. Op zich zou dit evenwel geen weigeringsgrond vormen, de storende zichten daarentegen meer.

Los van het visueel storende want te grote volume zullen ook een **aantal storende zichten** het geval zijn, vanaf de talrijke terrassen, en dat niet enkel naar de woning van beroeper (in tweede bouwdiepte) maar ook naar de woning daarvoor gesitueerd aan de straat.

Overigens werd in 2012 het aantal bouwlagen binnen de nieuwe verkaveling (rechts van huidige aanvraag) beperkt. Huidig voorstel komt aanmerkelijk dieper en hoger. De afbouw aan de rechterzijde van het voorgestelde bouwblok is beperkt.

Opgemerkt moet worden dat naast het toestaan van een niet beperkte afwijking inzake bouwdiepte en het niet opmerken van de strijdigheid van de bestemming inzake de WADI een te groot aantal **voorwaarden bij de vergunning in eerste aanleg** nodig bleken om een vergunning te verantwoorden. De voorwaarden zijn bovendien voor bepaalde aspecten te ingrijpend, en voor andere onduidelijk. Het openbaar onderzoek wordt hierdoor geschonden.

Het voorstel is juridisch niet mogelijk maar derhalve ook niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 september 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Per beveiligde zending, verstuurd op 16/06/2016, stellen M. en Mevr. VANHOLLEBEKE Kurt – DECRAENE Veerle beroep in bij de deputatie.

Het beroepschrift is als volgt gemotiveerd:

- Het dominante volume, in het bijzonder de bovenste bouwlagen, zijn het meest hinderlijk. Het project integreert zich onvoldoende in de omringende landelijke residentiële bebouwing.
 - Er dienen exactere bepalingen te worden opgenomen in de vergunning m.b.t. de groenaanleg en het onderhoud ervan.
 - De bestaande en nieuwe peilen zijn niet genoeg en onduidelijk weergegeven op de plannen.
 - We zullen hinder ondervinden m.b.t. zon- en lichtinval.
- (...)

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Lauwe (Menen), aan de Larsstraat 206. Hier komt een historische en omwalde hoeve voor, die niet opgenomen werd op de inventaris onroerend erfgoed.

Aan de overzijde van de straat komen vrijstaande eengezinswoningen voor, van 1 tot 2 bouwlagen hoog. Rechts van het perceel werd een verkavelingsvergunning afgeleverd om het mogelijk te maken een vrijstaande woning te bouwen in tweede bouwdiepte (lot 1), achter de bebouwing in de Larsstraat (lot 2). Dit wordt onvoldoende aangegeven op voorliggende plannen.

Het ontwerp voorziet in de sloop van de hoeve en het heraanleggen van de omwalling (minder diep dan voorheen). Een bruggetje wordt voorzien naar het agrarische deel van het perceel waar wijnranken voorzien worden. Een plan werd toegevoegd waarop een wadi (infiltratievoorziening) voorzien wordt, van 192m² en 30cm diep. De bestaande bomen van de binnencirkel worden gerooid, de bomen van de buitencirkel heraan geplant. Hiertoe werd een groenplan toegevoegd.

Het bouwen van een meergezinswoning voor 21 wooneenheden wordt aangevraagd, met een grote ondergrondse garage met 50 garageboxen. Het bouwblok komt tot bijna tegen de 50m-bouwgrens, zeer diep dus, met tuinen in agrarisch gebied. Het is modernistisch qua stijl.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvrager werpt op de hoorzitting op dat het beroep **onontvankelijk** is bij gebrek aan belang. De deputatie kan dit niet volgen, de beroepsindieners beschikken over een verkavelingsvergunning van 23 augustus 2012. Zij hebben dus wel degelijk de intentie om het stuk grond in te richten. Er is een eerste ontwerp geweest in december 2014. Op de hoorzitting stellen de beroepsindieners dat zij de plannen van de aanvrager afwachten om verder te gaan met het inrichten van hun grond. De verkavelingsvergunning vervalt volgend jaar maar tot dan hebben de beroepsindieners wel degelijk belang om beroep in te stellen.*

De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** (KB 4 november 1977) deels gelegen in een **woongebied**. De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** deels gelegen in een **agrarisches gebied**.

Het gebouw wordt **vrij ver van de straat** wordt, veel verder dan bijvoorbeeld de linkerbuur. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het ruimtelijk niet aangewezen is om zo dicht tegen het agrarisch gebied te bouwen. De deputatie stelt echter vast dat het om een bestaande toestand gaat. Het te slopen gebouw komt zelfs voorbij de 50m bouwlijn, de nieuwe inplanting is dus een **betere inplanting** dan de huidige. Het is duidelijk dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ook van mening is dat het huidig ontwerp voor een betere inplanting zorgt dan de bestaande toestand.

Naar aanleiding van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvrager aangepaste plannen bezorgd waarbij de wadi wordt verplaatst uit het agrarisch gebied zodat er geen legaliteitsbelemmering meer voorligt. Deze planaanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan: (...)

Het gaat om een **beperkte aanpassing**, enkel de wadi wordt verplaatst en de brug wordt geschrapt. Zoals de aanvrager terecht opmerkt, heeft het college van burgemeester en schepenen de tuinen in het agrarisch gebied reeds uitgesloten van de vergunning. Het verplaatsen van de wadi en het verwijderen van de brug is duidelijk slechts een bijkomstige zaak waardoor het project vergund kan worden. De aanpassingen komen de goede ruimtelijke ordening ten goede en doen geen afbreuk aan de rechten van derden. Deze hebben immers geen invloed op de derden, deze komen enkel tegemoet aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvraag voldoet aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** omdat de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren op meer dan twee niveaus. De aanvraag voldoet aan deze verordening.

De aanvraag moet voldoen aan de **gemeentelijke bouwverordening** dd 11 december 2008. Enerzijds wordt vastgesteld de bouwhoogte per bouwlaag 325cm bedraagt. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat deze afwijking beperkt is maar niet behoorlijk werd gemotiveerd. Op de hoorzitting stelt de aanvrager dat het enkel om een definitie van bouwlaag gaat en niet om een vastgestelde regel. Ook de gemeente is van dit oordeel en is er **geen sprake van een afwijking**. De deputatie kan dit volgen. De gemeentelijke verordening stelt enkel dat de bouwlaag het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren met een normale hoogte van 3m. In het project worden bouwlagen voorzien van 3,25m, er is dus een normale hoogte van 3m. Er is geen enkele regel in de verordening die stelt dat de bouwlaag maximaal 3m mag zijn. Net zoals de gemeente oordeelt de deputatie dat er geen sprake is van een afwijking op de verordening.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had ook nog een opmerking omtrent de **bouwdiepte op de verdiepingen**. Deze is, volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar 37m (in feite 38m, de terrassen meegerekend) in plaats van de maximale 12m. In de verordening wordt enkel gesteld dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12m bedraagt. Er wordt nergens omschreven hoe deze bouwdiepte moet berekend

worden. Zoals ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt, is de bouwdiepte de afstand van de voorgevel tot en met de achtergevel van het hoofdgebouw (RvVb A/2015/0147, 17 maart 2015). De voorgevel is die gevel waar de voordeur/inkomhal gesitueerd is. Uit de plannen blijkt dan ook duidelijk dat de bouwdiepte **niet overschreden** wordt.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Door het wijzigen van de omwalling (minder diep) zal de waterhuishouding gewijzigd worden.

Om te voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt een bijkomend plan ingediend. Op het aangepaste plan wordt een wadi (192m²) voorzien, dienstig als infiltratievoorziening. Het voorzien van een wadi is er gekomen op vraag van Waterwegen en Zeekanaal. Er wordt een regenwaterput van 10.000l voorzien die aangesloten is op de wadi.

In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat er **geen schadelijke effecten** op de waterhuishouding te verwachten zijn.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het advies van Onroerend Erfgoed is volgens de beslissing in eerste aanleg gunstig, waardoor sloop mogelijk is.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het project te groot is voor deze plaats, er is sprake van een schaalbreuk en een gevaarlijk precedent voor de omgeving. Dit kan niet gevolgd worden, op dit moment bevindt er zich reeds een groot gebouw op de plaats van de aanvraag. Het aangevraagde is niet veel groter dan de bestaande toestand. Op de hoorzitting benadrukt de gemeente nogmaals dat zij het project **inpasbaar** vinden in deze omgeving. Qua functie is er uiteraard geen discussie dat het project vergunbaar is. De deputatie volgt de gemeente en oordeelt dat het project **inpasbaar** is op deze plaats. Het gaat inderdaad om een uitloper van de gemeente, maar dit betekent niet dat een meergezinswoning op deze plaats niet mogelijk is. Uit de 3D simulaties blijkt dat de meergezinswoning een villa uitzicht heeft en omringd wordt door groen. Het perceel wordt met andere woorden niet volledige vol gebouwd, er is nog voldoende groen voorzien om te integreren met het aansluitend open gebied.

Het gevaar voor een precedent is klein aangezien de omliggende percelen reeds ontwikkeld zijn of er bestaan reeds verkavelingsvergunningen voor. Bovendien dient elk project afzonderlijk beoordeeld te worden en op dit perceel is het project aanvaardbaar, vooral gelet op de bestaande toestand.

De **schaduwhinder** is nihil tot aanvaardbaar in die zin dat het gebouw op ongeveer 13m van de rechterperceelgrens wordt ingeplant en op ongeveer 20m van de linkerperceelsgrens. Bovendien is er veel groen gesitueerd langs de perceelsgrenzen. Om dit alles nog meer te staven, kan verwezen worden naar de toegevoegde schaduwstudie waaruit blijkt dat het project geen aanleiding zal geven tot onaanvaardbare schaduwhinder. Er kan ook nog op gewezen worden dat er nog geen vergevorderde plannen zijn voor het oprichten van een ééngezinswoning op het naastliggend perceel. Er

kan van de deputatie niet verwacht worden dat zij er voor zorgt dat het volledige perceel op elk uur van de dag zonlicht ontvangt. Op dit moment is dit ook niet het geval nu het perceel bebouwd is. De beroepsindieners zijn in de mogelijkheid om hun plannen zo op te maken dat zij optimaal zonlicht kunnen bekomen.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had wel problemen met betrekking tot de **storende zichten**. Het college van burgemeester en schepenen heeft echter een aantal voorwaarden opgelegd op deze zichten te beperken. In het beroepsschrift wordt ook gesteld dat de opgelegde voorwaarden de inkijk- en privacyhinder grotendeels oplossen. Er wordt op gewezen dat het project en het perceel van de beroepsindieners gelegen is in woongebied waarbij een beperkte mate van inkijk altijd aanwezig zal zijn. Op dit moment is het naastliggend perceel onbebouwd waardoor de inkijk per definitie beperkt is. Uiteraard mag het project de toekomstige ontwikkelingen van het naastliggend perceel niet hypothekeren. De deputatie meent dan ook dat de opgelegde voorwaarden moeten worden overgenomen teneinde de inkijkmogelijkheden tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Er wordt nogmaals op gewezen dat het gebouw op 13m van de perceelsgrens wordt ingeplant.

Uit de plannen blijkt dat de opgelegde voorwaarden er voor zorgen dat een aantal terrassen ontoegankelijk worden gemaakt, het gaat echter om kleinere dan wel kleine delen van de terrassen. De appartementen blijven over voldoende buitenruimte beschikken. De voorwaarden komen de opmerkingen van de beroepsindieners ten goede en zijn juridisch mogelijk overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO. Dit artikel voorziet juist de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen die niet aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar kan dan ook niet gevolgd worden wanneer deze meent dat de opgelegde voorwaarden te veel zijn.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

BESLUIT

Het beroep ... wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen en aangepast inplantingsplan en onder de volgende voorwaarden:

- **In de rechterzijgevel dienen de smalle ramen met een breedte van 1,10m op de tweede en derde verdieping te worden uitgevoerd in ondoorzichtig glas.**
- **In de rechterzijgevel dienen op de tweede en derde verdieping de grote ramen ter hoogte van de slaapkamer of woonkamer te worden dichtgemaakt.**
- **Op de derde en vierde verdieping dienen de terrassen, zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde deels ontoegankelijk te worden gemaakt:**
 - **Verdieping 2, appartement 18: terras ter hoogte van de slaapkamers**
 - **Verdieping 2, appartement 19: terras ter hoogte van de zithoek aan de straatzijde**
 - **Verdieping 3, appartement 21: terras achteraan met een breedte van 1m dient over de volledige lengte ontoegankelijk te zijn en het terras vooraan ter hoogte van de slaapkamer dient verwijderd te worden.**

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich voor haar belang op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Ze licht toe dat ze eigenaar is van een vooralsnog onbebouwd rechtsaanpalend perceel waarvoor ze over een niet-vervallen verkavelingsvergunning beschikt. Ze voert aan dat ze de intentie heeft om op dit perceel een woning op te richten.

De verzoekende partij vreest dat het woonklimaat op haar perceel zal worden aangetast door het met de bestreden beslissing vergunde project. Volgens haar zal er sprake zijn van ernstige visuele hinder waarbij ze erop wijst dat de goedgekeurde plannen onduidelijk zijn over de totale hoogte van het project. Ze stelt dat ook het groenscherm niet realistisch is en dat dit groenscherm niet als voorwaarde werd opgelegd. Verder wijst ze op een aantasting van de privacy, schaduw hinder en een afname van licht en naar de stukken die ze ten bewijze daarvan reeds indiende in de administratieve beroepsprocedure. De verzoekende partij zet uiteen dat het vergunde project bovendien een negatieve financiële impact heeft op haar perceel.

Tot slot benadrukt ze dat de verwerende partij haar belang heeft erkend in de bestreden beslissing en dit naar aanleiding van een opgeworpen exceptie van de aanvrager.

2.

De verwerende partij werpt geen excepties op.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting werpt de eerste tussenkomende partij de niet ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot vernietiging op bij gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij. Ze wijst erop dat de verzoekende partij niet beschikt over een procedureel belang aangezien het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk had moeten verklaard worden.

Ze houdt voor dat de dagtekening van het administratief beroepsschrift foutief was. Deze dagtekening is volgens haar voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid overeenkomstig artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of

verkavelingsvergunningen (hierna: Beroepenbesluit). Volgens haar werd deze onontvankelijkheidsexceptie ten onrechte niet onderzocht door de verwerende partij.

Verder werpt de eerste tussenkomende partij op dat de verzoekende partij geen belang had bij het administratief beroep, waarbij ze verwijst naar wat ze in haar nota voor de verwerende partij had ingeroepen. Ze stelt dat de verkavelingsvergunning van de verzoekende partij weldra zal vervallen overeenkomstig artikel 4.6.4, §1 VCRO (gebrek aan transactie of bebouwing van 1/3^{de} van de kavels). Ze benadrukt dat de verzoekende partij ook nu niet beschikt over een stedenbouwkundige vergunning om op het naburige perceel te bouwen. Ze merkt verder op dat het 'merkwaardig' is dat het verzoekschrift bij de Raad enkel uitgaat van de verzoekende partij en niet van mevrouw Veerle DECRAENE (mede-eigenaar van het aanpalende perceel en andere beroepsindiener).

De eerste tussenkomende partij werpt vervolgens op dat geen hinder wordt aangetoond. Ze wijst erop dat de verzoekende partij thans nog zeer ver van het bouwperceel woont. Om een belang bij de vordering aan te tonen, volstaat het volgens haar niet dat een verzoekende partij louter beschikt over een zakelijk recht op een aanpalend perceel.

Verder zet ze nog uiteen dat er geen inkijk mogelijk zal zijn, gelet op de planaanpassingen (o.a. het dichtmaken van ramen, ontoegankelijke terrassen,...). Ook zal er volgens haar geen sprake zijn van bijkomende schaduw. Tot slot merkt ze op dat de zogenaamde financiële impact volstrekt niet wordt onderbouwd.

4.

Ook de tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de vordering.

Ze werpt op dat het vereiste belang reeds moet bestaan op het ogenblik van het instellen van de vordering en dus niet louter hypothetisch mag zijn. Ze zet uiteen dat de verzoekende partij nog geen initiatief genomen heeft om haar verkavelingsvergunning daadwerkelijk te realiseren. Ze meldt dat de verzoekende partij intussen weliswaar alsnog een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend, maar dit louter met de intentie om haar belang te vrijwaren in onderhavige procedure.

Ze stelt eveneens dat het louter beschikken over zakelijke rechten op een naburig perceel, niet volstaat. Ook het feit dat de verwerende partij het belang in hoofde van de verzoekende partij aanvaard had, volstaat volgens haar niet.

Volgens de tweede tussenkomende partij wordt de ingeroepen visuele hinder, schaduwhinder en inkijk niet concreet aangetoond. Ze zet uiteen dat het vergunde project zich op een afstand van 13 meter tot de perceelsgrens van de verzoekende partij bevindt, dat een groenscherm wordt voorzien en een schaduwstudie werd opgemaakt.

5.

De verzoekende partij antwoordt op deze excepties dat ze haar belang in het verzoekschrift afdoende heeft toegelicht.

Ze merkt op dat de eerste tussenkomende partij zelf middelen lijkt te formuleren ten aanzien van de bestreden beslissing waar ze stelt dat de verwerende partij het administratief beroep ten onrechte ontvankelijk zou hebben verklaard.

Volgens de verzoekende partij is haar belang geenszins 'louter hypothetisch', aangezien haar verkavelingsvergunning nog niet vervallen is en ze wel degelijk de intentie heeft om deze nog te realiseren. Ze stelt inmiddels een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning te hebben ingediend, die door het college van burgemeester en schepenen stilzwijgend werd geweigerd. Tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing heeft de verzoekende partij administratief beroep ingesteld.

Ze besluit dat ze afdoende heeft aangetoond dat ze hinder en/of nadelen *kan* ondervinden. Tot slot benadrukt ze dat het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO identiek is.

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting herhaalt de eerste tussenkomende partij dat het belang reeds moest bestaan op het ogenblik van het instellen van de vordering. De vergunningsaanvraag van de verzoekende partij van 18 november 2016 kan het gebrek aan belang dus niet meer herstellen.

Ze benadrukt nog dat het vergunde nieuwbouwproject eerder zal leiden tot een waardevermeerdering voor de verzoekende partij.

7.

De tweede tussenkomende partij werpt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting eveneens op dat de vergunningsaanvraag van de verzoekende partij dateert van na de datum van de bestreden beslissing.

Ze herhaalt dat het perceel van de verzoekende partij thans een braakliggend terrein is zodat de ingeroepen nadelen louter hypothetisch zijn. Volgens haar wordt de vermeende waardevermindering niet met stukken aannemelijk gemaakt.

Tot slot benadrukt ze dat de Raad niet gebonden is door de beoordeling van de verwerende partij omtrent het bestaan van het belang.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als derde-belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat ze als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen lijken voor te houden, niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond.

Het volstaat dat de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende waarschijnlijk maakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft en tegelijk aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Het betoog van de verzoekende partij kan niet gevolgd worden in zover ze aanvoert dat de Raad haar belang zou moeten aanvaarden, louter omdat de verwerende partij haar administratief beroep ontvankelijk heeft verklaard.

De Raad is immers niet gebonden door de beoordeling van de verwerende partij dat het administratief beroep ontvankelijk zou zijn. De verplichting om het belang van de verzoekende partij te aanvaarden louter omwille van het gegeven dat het administratief beroep ontvankelijk werd verklaard, zou een onaanvaardbare inperking vormen van de autonomie waarover de Raad beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van de vordering.

3.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met 21 woonentiteiten. De verzoekende partij maakt, onder meer met simulaties en een schaduwstudie, afdoende aannemelijk dat dergelijk omvangrijk bouwproject kan leiden tot verminderde lichtinval, verminderde privacy en visuele hinder ter hoogte van de omliggende percelen. Gelet op het voorwerp van de bestreden beslissing, lijken de groenbuffer en de opgelegde voorwaarden niet van dien aard dat elke stedenbouwkundige hinder zou worden uitgesloten.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar is van het rechtsaanpalend perceel. De verzoekende partij zet uiteen dat ze over een verkavelingsvergunning beschikt waarmee ze op dit naastliggende perceel een woning hoopt te realiseren. Een verkavelingsvergunning houdt in zich het recht in te bouwen overeenkomstig de voorschriften van de verkavelingsvoorschriften.

Het feit dat het perceel van de verzoekende partij thans nog onbebouwd is, doet geen afbreuk aan haar belang. Dit geldt des te meer aangezien ze in haar verzoekschrift uitdrukkelijk aanvoert dat de zintuiglijke hinder een waardevermindering van haar perceel tot gevolg kan hebben, gelet op de bestaande verkavelingsvoorschriften. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen aannemen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO niet dat het bestaan van de hinder of nadelen absoluut zeker is. De bewering dat de verkavelingsvergunning van de verzoekende partij weldra zou vervallen, is dan ook niet dienend. Overigens blijkt dat de verwerende partij inmiddels op 1 juni 2017 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de bouw van een woning op het naastgelegen perceel. De tussenkomende partijen kunnen dan ook niet voorhouden dat het belang van de verzoekende partij louter hypothetisch zou zijn.

De Raad besluit dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift afdoende aannemelijk maakt dat ze hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

4.

Artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO bepaalt dat de persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

Volgens de parlementaire voorbereiding houdt deze uitputtingsvereiste ook in dat een partij het recht verbeurt om zich tot de Raad te wenden, indien ze het administratief beroep niet correct uitput (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 220, nr. 624). Om een ontvankelijk beroep tot

vernietiging te kunnen instellen moet de verzoekende partij dus op regelmatige wijze het administratief beroep uitputten.

De eerste tussenkomende partij werpt op dat het administratief beroepschrift ten onrechte ontvankelijk werd verklaard omdat de verwerende partij het belang ten onrechte heeft aanvaard en het administratief beroepschrift niet gedagtekend was.

De Raad kan deze exceptie onderzoeken omdat ze verband houdt met de ontvankelijkheidsvereisten voor het instellen van de vordering bij de Raad en dus raakt aan de openbare orde.

4.1

In het administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij haar belang uitvoerig omschreven, onder meer door de verwijzing naar haar verkavelingsvergunning en de vrees voor inkijk, schaduw en visuele hinder (stuk 5 administratief dossier). Zoals onder randnummer 3. geoordeeld, is deze aangevoerde hinder en nadelen niet te beschouwen als 'louter hypothetisch'.

De eerste tussenkomende partij toont dus alleszins niet aan dat het administratief beroep om deze reden onontvankelijk moest worden verklaard.

4.2

Artikel 1, §1 Beroepenbesluit stelt dat het beroepschrift moet worden gedagtekend op straffe van onontvankelijkheid.

Los van de vraag of artikel 4.7.25 VCRO een afdoende decretale grondslag biedt voor de voormelde onontvankelijkheidssanctie, stelt de Raad vast dat het administratief beroepschrift wel gedagtekend werd. Op de eerste bladzijde van het administratief beroepschrift wordt immers vermeld "*d.d. 15 juni 2016*" en het administratief beroepschrift werd ondertekend door de verzoekende partij.

In zover verder in het administratief beroepschrift klaarblijkelijk een andere datum wordt vermeld ("*15 april 2016*"), betreft dit overduidelijk een materiële vergissing, aanzien deze datum zelfs dateert van vóór de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Er valt ook niet in te zien welk nadeel de tussenkomende partij zou ondervinden ingevolge de vermelding van deze foutieve datum. De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 16 juni 2016 een afschrift van haar beroepschrift verzonden aan onder meer de eerste tussenkomende partij, waaruit deze de datum van het administratief beroep ook kon afleiden.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht kon besluiten dat het administratief beroep van de verzoekende partij op ontvankelijke wijze werd ingesteld.

5.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.14, §3 en 4.7.21, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 16 van het besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat het devolutief karakter van het administratief beroep inhoudt dat de verwerende partij moet nagaan of het aanvraagdossier volledig is. Ze houdt voor dat het aanvraagdossier geenszins volledig was aangezien geen terreinprofiel werd gevoegd met weergave van het reliëf voor/na de werken. Ze zet uiteen dat het onduidelijk is of de aanvraag voorziet in reliëfwijzigingen en benadrukt dat ze in haar bezwaarschrift en in haar administratief beroepschrift heeft gewezen op deze onvolledigheid en op het feit dat de gegevens tegenstrijdig zijn.

In aansluiting hierop licht de verzoekende partij toe dat in de motivatienota bij de aanvraag wordt aangegeven dat het perceel een natuurlijke helling heeft, waardoor de achterzijde van het perceel 4 meter hoger gelegen is dan de straatzijde. Ze stelt dat nochtans op de vergunde plannen het niveau ter hoogte van de voorkant van de meergezinswoning aangeduid wordt als: ‘-0,60 m’ en het straatniveau als: ‘-0,20 m’. De verzoekende partij stelt zich de vraag of de meergezinswoning ‘in een put’ wordt gebouwd.

Verder zet de verzoekende partij uiteen dat het onduidelijk is of de zogenaamde ‘sokkel’ zich bovengronds of ondergronds zal bevinden ter hoogte van de achtergevel. Ze voert aan dat het hierdoor onmogelijk is om in te schatten welke impact het gebouw uiteindelijk zal hebben. Volgens de verzoekende partij kan een simulatie niet volstaan om deze onduidelijkheid te verhelpen.

De verzoekende partij benadrukt dat ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen deze onvolledigheid hebben vastgesteld. Ze vervolgt dat de later ingediende plannen hieraan niet verhelpen, aangezien ook hierop het profiel en terreinniveau niet zichtbaar is. Ze merkt nog op dat het college als voorwaarde had opgelegd dat de natuurlijke terreinhelling moest worden behouden en de nieuwbouw moest worden gebouwd op hetzelfde niveau als het bestaande gebouw. Deze voorwaarden werden niet overgenomen door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij merkt op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen opmerkingen heeft geformuleerd over de volledigheid van het aanvraagdossier.

Verder antwoordt de verwerende partij dat de bestaande toestand voldoende werd toegelicht en dat het reliëf wordt weergegeven op het plan met de doorsneden zodat ze met kennis van zaken kon oordelen. Ze wijst erop dat de totale bouwhoogte hoe dan ook slechts 13 meter bedraagt,

ongeacht het boven/ondergronds karakter van de sokkel. Volgens de verwerende partij blijkt uit de doorsnede dat het niveauverschil wordt opgevangen met een trap (doorsnede BB').

3.

De eerste tussenkomende partij werpt op dat dit middel tegenstrijdig is. Enerzijds wordt immers aangevoerd dat het terreinprofiel ontbreekt op de plannen, anderzijds wordt gesteld dat het bijgevoegde terreinprofiel niet zou stroken met de andere plannen.

Ze is verder van oordeel dat de verwerende partij wel degelijk met kennis van zaken kon beslissen. Er werd een verduidelijkend terreinprofiel en aanvullende snedes toegevoegd aan het dossier. Ze benadrukt dat de verzoekende partij geen kritiek formuleert op deze aanvullende stukken.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt dat het aanvraagdossier in haar totaliteit wel alle vereiste informatie bevatte.

Volgens haar zijn op het plan de niveauverschillen aangegeven waaruit duidelijk blijkt dat het bouwterrein achteraan hoger gelegen is dan aan de straatzijde. Ze meent dat de plannen wel degelijk eenvormig zijn en dat het gelijkvloers steeds is aangeduid als nul-niveau. De tweede tussenkomende partij zet uiteen dat de sokkel ervoor zal zorgen dat het gebouw overal gelijkloopt.

5.

De verzoekende partij merkt in haar wederantwoordnota nog op dat het irrelevant is dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen opmerkingen had over het gebrek aan terreinprofielen in het aanvraagdossier.

Verder benadrukt ze dat aanvullende stukken niet kunnen dienen om leemtes uit het aanvraagdossier op te vangen. De procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure geldt enkel ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

Tot slot herhaalt de verzoekende partij dat niet met afdoende kennis van zaken kon worden beslist. De verwerende partij stelt weliswaar dat de hoogte maximaal 13 meter bedraagt, maar verduidelijkt niet wat als nulpas moet worden beschouwd.

6.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

7.

De eerste tussenkomende partij benadrukt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat het aanvraagdossier in zijn totaliteit moet worden beoordeeld. Ze is van oordeel dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in de mogelijkheid was om over het dossier te oordelen.

8.

De tweede tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de verwerende partij dient te oordelen op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen opmerkingen formuleerde over het terreinprofiel, is dus wel degelijk relevant.

Verder merkt ze op dat de plannen die later bij het dossier werden gevoegd, louter verduidelijkend waren en dus niet bedoeld waren om een leemte op te vangen. Ze benadrukt dat het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg reeds had geoordeeld dat een correcte beoordeling mogelijk was op basis van de totaliteit van het dossier. Volgens de tweede tussenkomende partij bevatten de bijkomende plannen geen nieuwe informatie.

9.

In haar aanvullende nota geeft de verzoekende partij een toelichting bij het cassatiearrest van de Raad van State van 9 november 2017 met nummer 239.822.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit dit arrest dat de verwerende partij niet over een vergunningsaanvraag kan beslissen die pas in het kader van het administratief beroep voldoet aan de ontvankelijkheids- en volledigheidsvereisten. Een onvolledig of onontvankelijk aanvraagdossier kan dus niet meer worden aangevuld. Ze leidt uit het voormeld cassatiearrest af dat het Besluit Dossiersamenstelling strikt moet worden nageleefd, zodat het zelfs niet meer relevant is of het ontbrekend document al dan niet een essentieel karakter heeft.

De verzoekende partij herhaalt dat het aanvraagdossier niet in overeenstemming was met het Besluit Dossiersamenstelling aangezien een terreinprofiel met de vereiste gegevens ontbrak. De verzoekende partij wijst erop dat het college van burgemeester en schepenen haar bezwaar hieromtrent gegrond had verklaard, dat de eerste tussenkomende partij erkent dat zij stukken heeft toegevoegd aan het aanvraagdossier in het kader van het administratief beroep, dat aan de ontbrekende gegevens geenszins werd tegemoetgekomen en dat de verwerende partij niet motiveert waarom ze toch een vergunning kon verlenen, ondanks het gebrekkig aanvraagdossier.

De verzoekende partij stelt dat het ontbreken van stukken volstaat om tot de onwettigheid van de vergunning te besluiten, zodat niet moet worden aangetoond dat het ontbrekend stuk een essentieel karakter heeft. Volgens haar betrof het overigens wél een essentieel stuk om met kennis van zaken te kunnen beoordelen, onder meer gelet op de inhoud van het advies van de brandweer die veronderstelde dat het om een 'laag gebouw' zou gaan.

10.

In haar aanvullende nota voegt de tweede tussenkomende partij toe dat uit het arrest van de Raad van State blijkt dat een aanvraag niet kan worden beoordeeld in graad van administratief beroep indien essentiële stukken - die betrekking hebben op de haalbaarheid van een aanvraag - niet in het initiële aanvraagdossier waren gevoegd.

Volgens haar heeft het arrest van de Raad van State geen invloed heeft op de beoordeling van het eerste middel. Zelfs indien bepaalde afmetingen op een plan ontbreken, kan een vergunningverlenende overheid immers nog steeds een vergunning verlenen wanneer een beoordeling mogelijk is op basis van een samenlezing van diverse stukken uit het aanvraagdossier. De tweede tussenkomende partij stelt dat het ter zake geen gegevens betreffen die de juridische haalbaarheid van de aanvraag beïnvloeden. Ze besluit dat het arrest van de Raad van State een andere strekking heeft dan wat in voorliggend dossier aan bod komt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel in essentie aan dat het aanvraagdossier onvolledig is, aangezien het onder meer geen terreinprofiel bevat waarop het reliëf wordt weergegeven vóór en na uitvoering van de werken.

2.

Artikel 4.7.14 VCRO in zijn toepasselijke versie luidt als volgt:

“§1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. ...

Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

...

§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.”

Deze bepaling, die een woordelijke herneming is van het oude artikel 133/43 DRO, wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht:

“ ...

Huidig artikel 108 DRO bepaalt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag onderzoekt op de volledigheid ervan.

Aan die regel worden 2 wijzigingen aangebracht (nieuw artikel 133/43 DRO).

Het volledigheidsonderzoek wordt uitgebreid met een ontvankelijkheidsonderzoek. Een volledig dossier houdt immers niet steeds in dat het dossier ook als beslissingsgrondslag kan dienen; te denken valt bvb. aan een formeel volledig dossier, waarbij de door de aanvrager zelf getekende plannetjes echter “onleesbaar” zijn, of waarbij het fotomateriaal compleet wazig is. Om die reden wordt bepaald dat men een dossier kan afwijzen indien het ofwel onvolledig is, ofwel geen onderzoek ten gronde toelaat.

...” (memorie van toelichting, Parl.St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 179)

De decreetgever beoogde met deze regeling de nodige waarborgen te voorzien zodat een aanvraagdossier niet enkel (formeel) de nodige stukken bevat, maar ook dat deze stukken inhoudelijk zouden voldoen om effectief een onderzoek ten gronde toe te laten.

Op grond van artikel 4.7.13, tweede lid VCRO wordt de Vlaamse regering gemachtigd nadere regelen te bepalen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Aan deze bepaling werd uitvoering gegeven met het Besluit Dossiersamenstelling.

Artikel 16 Besluit Dossiersamenstelling bepaalt onder meer dat het aanvraagdossier minstens één terreinprofiel op de gebruikelijke schaal dient te bevatten waarbij onder meer het reliëf van het goed vóór en na de uitvoering van de geplande werken wordt aangeduid, met verwijzing naar een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt en met het peil van de percelen palend aan het goed. Verder dient het profiel van de te slopen bebouwing, de geplande werken en de aangrenzende bebouwing, te worden weergegeven.

3.

Artikel 4.7.21 VCRO bepaalde, op het ogenblik van het administratief beroep van de verzoekende partij, dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag door een derde-belanghebbende een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie (verwerende partij) en dat deze laatste bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden. Met dien verstande dat, indien doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, de verwerende partij een bijzondere aandacht dient te hebben voor deze argumenten.

4.

Uit het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel dat afhellend is richting de straatzijde. In de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier wordt erkend dat *“het terrein naar het einde toe omhoog loopt”, “4m hoger dan bij straatzijde”*. Ook in haar schriftelijke uiteenzetting erkent de eerste tussenkomende partij als aanvrager dat het terrein *“een belangrijke hellingsgradiënt kent”*.

Tijdens het openbaar onderzoek had de verzoekende partij in haar bezwaarschrift reeds opgeworpen dat het aanvraagdossier onduidelijk en onvolledig was en dat de bestaande en nieuwe peilen niet op de plannen worden weergegeven.

Partijen kunnen niet ernstig betwisten dat het terreinprofiel en het inplantingsplan uit het initiële aanvraagdossier niet voldeden aan de voorwaarden van artikel 16 Besluit Dossiersamenstelling. Het reliëf vóór en na de werken was niet weergegeven op de plannen, net zoals het profiel en de afmetingen van de te slopen bebouwing en de aangrenzende bebouwing.

Het bezwaar van de verzoekende partij werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt deels gegrond verklaard:

“Het terrein loopt op naar achteren toe. De nota spreekt van een verschil van 4m t.o.v. de straatzijde; het terreinprofiel geeft een ander niveauverschil weer. De bestaande peilen en de nieuwe peilen zijn niet af te leiden uit de plannen van de aanvraag. Er zijn onvoldoende terreinsneden weergegeven om de relatie met de omgevende bebouwing in

één oogopslag na te gaan. De afweging kan wel gemaakt worden a.h.v. het ingediende dossier door de verschillende plannen en de simulatiebundel te beschouwen.”

De verzoekende partij wijst er in haar administratief beroepschrift opnieuw op dat informatie ontbreekt over het terreinprofiel van het bouwperceel. Ook stelt ze dat het dossier geen plan bevat waarop de aanpalende bebouwing wordt weergegeven.

In het kader van het administratief beroep heeft de eerste tussenkomende partij bijkomende plannen aan het aanvraagdossier toegevoegd, onder meer met aanvullende informatie over de groenaanleg, een plan van opmeting, een zichtsneede en een doorsnede.

De stelling van de eerste tussenkomende partij dat ze aan de onvolledigheden heeft verholpen door ‘verduidelijkende’ plannen toe te voegen in het kader van het administratief beroep, kan niet worden bijgetreden. De verzoekende partij toont immers aan dat ook op de bouwplannen die werden toegevoegd in het kader van het administratief beroep, de nodige elementen (zoals correcte reliëfaanduidingen) ontbreken.

De Raad stelt vast dat een reliëfniveau enkel op de doorsneden wordt aangeduid. Het reliëfniveau van de afzetzone aan de voorzijde van de nieuwbouw wordt aangegeven als ‘-0,60m’ en de as van de weg wordt aangeduid als ‘-0,20m’ (plan 2013.012 BA 1-3 – doorsnede BB’). De verzoekende partij maakt aannemelijk dat deze aanduidingen niet overeenkomen met de werkelijkheid, aangezien vaststaat dat de weg op het laagste punt gelegen is. De gegevens lijken dan ook niet correct, tenzij er sprake zou zijn van reliëfwijzigingen, maar dat blijkt dan weer niet uit de overige stukken van het dossier.

Ook verder maakt de verzoekende partij aannemelijk dat er op de plannen sprake is van tegenstrijdigheden. Volgens de aanvrager wordt met een sokkel gewerkt om het niveauverschil op het terrein te overbruggen en het gebouw overal gelijk te laten lopen. Deze sokkel wordt op de plannen steeds als ‘-60’ weergegeven en bevindt zich volgens de doorsnedes BB’ en CC’ gedeeltelijk ondergronds ter hoogte van de achtergevel.

Op de gevelaanzichten is deze sokkel evenwel steeds zichtbaar als een bovengrondse boordsteen (afgewerkt met witte crepi), ook aan de achtergevel (plan 2013.012 BA 3-3). Deze gevelaanzichten lijken geen rekening te houden met de helling van het perceel. De Raad stelt vast dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partijen duidelijkheid geven over de vraag van de verzoekende partij of deze sokkel nu al dan niet (gedeeltelijk) ondergronds wordt voorzien.

5.

De motivering in de bestreden beslissing dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te zijn indien vaststaat dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaar werd ingediend over de onvolledigheden in het aanvraagdossier en dat dit bezwaar werd herhaald (en verder ontwikkeld) in het kader van het administratief beroep.

De stelling van de verwerende partij dat ze hieromtrent niet diende te motiveren aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierover geen bedenkingen had geformuleerd, kan niet worden bijgetreden. De Raad stelt overigens vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ongunstig verslag wel degelijk had opgemerkt dat *“het voorstel, dat een grote impact heeft op de specifieke omgeving, [...] te weinig [wordt] weergegeven in zijn omgeving, niet enkel in de aanpalende, maar ook in de ruimere”*.

De Raad stelt dan ook vast dat de pertinente argumentatie van de verzoekende partij op geen enkele manier wordt ontmoet in de motivering van de bestreden beslissing.

6.

De bewering dat het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg en de verwerende partij ondanks de onvolledigheden met kennis van zaken konden oordelen op basis van de aanwezige plannen, is niet overtuigend, gelet op de vastgestelde gebreken en onduidelijkheden. Het gaat bovendien niet op, zoals het college van burgemeester en schepenen deed, enerzijds vast te stellen dat een aantal zaken ontbreken en anderzijds, zonder in te gaan op pertinente opmerkingen uit het openbaar onderzoek, het gebrek aan gegevens af te wijzen met een loutere stijlformule dat uit de verschillende plannen en het ingediende simulatiebundel de afweging wel degelijk kan gemaakt worden. Op welke gegevens het college zich steunde om het onderzoek ten gronde te voeren, wordt hiermee voor de bezwaarindiener ook niet duidelijk.

Rekening houdend met de door de verzoekende partij aangehaalde hinderaspecten die in het bijzonder in verband worden gebracht met de hoogte van het bouwproject, kan redelijkerwijze niet aangenomen worden dat de ontbrekende gegevens geen noodzakelijke gegevens betreffen om de impact op het perceel van de verzoekende partij te beoordelen. Doorheen de procedure gingen de adviesverlenende instanties en de vergunningverlenende overheid uit van de veronderstelling dat de kroonlijst zich op 13 meter bevindt tegenover de nulpas. De verzoekende partij maakt aannemelijk dat deze uiteindelijk hoger dreigt te zijn (13,60 meter), wanneer zou blijken dat de sokkel bovengronds zou worden uitgevoerd.

Informatie over het niveau van de inplanting en de werkelijke bouwhoogte is essentieel voor mogelijke bezwaarindieners, adviesverlenende instanties en het vergunningverlenend bestuursorgaan om te weten of de aanvraag als aanvaardbaar kon worden beschouwd. In zover het aanvraagdossier geen correcte weergave bevat van de bouwhoogte en het reliëf alsook de juiste en nauwkeurige weergave van de hoogtematen en profielen mist het dan ook noodzakelijke gegevens die van meet af aan (correct) in het aanvraagdossier hadden moeten aanwezig zijn. Het betreft, naar het oordeel van de Raad, dan ook een *ab initio* onvolledig aanvraagdossier. Uit het voorgaande volgt dat de door de Raad vastgestelde gebreken niet hersteld kunnen worden tijdens de beroepsprocedure.

7.

Uit artikel 4.7.21 VCRO volgt dat de verwerende partij, die in het kader van de administratieve beroepsprocedure dient te beslissen, zich niet over een vergunningsaanvraag kan uitspreken die eerst in de administratieve beroepsfase voldoet aan de in artikel 4.7.13 VCRO bepaalde regels inzake de opbouw van een aanvraagdossier zonder dat het college van burgemeester en schepenen hierover uitspraak heeft gedaan.

Het komt aan de verwerende partij toe, ook in graad van beroep, om desgevallend voor het eerst, vast te stellen dat een dossier onvolledig is.

Deze onoverbrugbare onwettigheid sluit een eenvoudige vernietiging van de bestreden beslissing uit en leidt, zoals onder VII blijkt, tot de indeplaatsstelling door de Raad.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 3 Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

In haar tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat het Algemeen Bouwreglement Stedenbouwkundige Verordening van de stad Menen (hierna: het Bouwreglement) voorschrijft dat de maximale bouwdiepte op de verdiepingen 12 meter bedraagt. Ze benadrukt dat de bouwdiepte op de verdiepingen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 38 meter bedraagt.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat de maximale bouwdiepte niet overschreden wordt. Ze licht toe dat het gebouw een U-vorm heeft en dat de bouwdiepte vanaf de voorgevel moet worden berekend. Volgens de verzoekende partij bestaat de voorgevel uit de twee gevels die zich het dichtst bij de straat bevinden. Ze is van oordeel dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar het arrest RvVb 17 maart 2015, nr. A/2015/0147 niet dienend is. Ze meent dat er geen sprake is van een beperkte afwijking van de maximale bouwdiepte.

Tot slot merkt de verzoekende partij op dat, zelfs indien wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de gevel rond het binnenplein moet worden beschouwd als de voorgevel, de bouwdiepte 15 meter bedraagt, zodat de maximale bouwdiepte hoe dan ook nog steeds wordt overschreden.

2.

Omtrent het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd hoe de bouwdiepte wordt berekend. Ze vervolgt dat ze de bouwdiepte berekend heeft als de afstand tussen de voor- en achtergevel. Volgens de verwerende partij is de aanvraag een verbetering tegenover de huidige toestand, waarbij de (te slopen) bebouwing gelegen is achter de 50m-bouwlijn. Ze benadrukt dat de bouwdiepte van de te slopen bebouwing nooit als problematisch werd ervaren.

3.

Over het tweede onderdeel stelt de eerste tussenkomende partij dat er geen afwijking is op de maximale bouwhoogte en bouwdiepte. De bouwdiepte wordt gemeten tussen voor- en achtergevel, wat volgens haar uitvoerig wordt gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Tot slot wijst ze erop dat het Bouwreglement zelf voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de maximale bouwdiepte, los van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.1 VCRO. Ze licht toe dat in het aanvraagdossier onder meer wordt gewezen op de ruime afmetingen van het bouwperceel. Bovendien betreft het een vrijstaand gebouw, waarbij iedere gevel kwalitatief is ontworpen.

4.

De tweede tussenkomende partij zet omtrent het tweede onderdeel uiteen dat de bouwdiepte de afstand is tussen de voor- en achtergevel. Volgens haar kan een gebouw slechts één voorgevel hebben, met name de gevel waar de ingang zich bevindt.

Ondergeschikt werpt de tweede tussenkomende partij op dat artikel 5 van het Bouwreglement voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften, wat geen 'beperkte' afwijking hoeft te zijn. De tweede tussenkomende partij stelt voor om deze afwijkmogelijkheid aan de hand van de bestuurlijke lus te remediëren.

5.

De verzoekende partij wijst er in haar wederantwoordnota op dat in het Bouwreglement de voorbouwlijn wordt gedefinieerd als '*de lijn waarmee de voorgevel samenvalt*'. De ingang van de woning is hierbij niet doorslaggevend. Ze merkt hierbij nog op dat er zich overigens ook ingangen op andere locaties (bv. in de rechtervleugel) bevinden. Vervolgens stelt ze dat de interpretatie van de verwerende partij niet strookt met het statistisch formulier in het aanvraagdossier. De verzoekende partij merkt nog op dat de ruimtelijke ordening kadert in duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zodat de huidige (te slopen) bebouwing niet relevant is bij de beoordeling van afwijkingen.

Tot slot meent de verzoekende partij dat de afwijkingbepaling uit artikel 5 van het Bouwreglement geen afbreuk doet aan de voorwaarden uit artikel 4.4.1 VCRO.

6.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

7.

De eerste tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de bouwdiepte wordt gemeten van voor- tot achtergevel en dat elk gebouw slechts 1 voorgevel kan hebben, wat vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt beoordeeld moet worden. Volgens haar moet de gevel waar de ingang en afzetzone zich bevindt, beschouwd worden als de voorgevel van het gebouw. Ze besluit dat de maximale bouwdiepte dus gerespecteerd is.

8.

De tweede tussenkomende partij stelt eveneens dat de interpretatie van het begrip 'voorgevel' dient te gebeuren vanuit feitelijk en ruimtelijk oogpunt zodat de voorgevel niet noodzakelijk de gevel is die men als eerste aantreft vanop de straatzijde.

Tot slot werpt ze op dat artikel 5 van het Bouwreglement geldt als *lex specialis* tegenover artikel 4.4.1, §1 VCRO zodat de vereiste dat een afwijking slechts beperkt mag zijn, niet geldt. Ondergeschikt herhaalt de tweede tussenkomende partij haar suggestie om de bestuurlijke lus toe te passen.

9.

In haar aanvullende nota voegt de verzoekende partij toe dat het tweede middel niet zozeer betrekking heeft op de onvolledigheid van het aanvraagdossier, zodat de relevantie van het cassatiearrest van de Raad van State van 9 november 2017 bij dit middel beperkt is.

10.

In haar aanvullende nota voegt de tweede tussenkomende partij eveneens toe dat het arrest van de Raad van State van 9 november 2017 geen impact heeft op de beoordeling van het tweede middel.

Beoordeling door de Raad

1

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement Stedenbouwkundige Verordening van de stad Menen (hierna: het Bouwreglement).

2

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Een stedenbouwkundig voorschrift wordt in artikel 1.1.2, 13° VCRO gedefinieerd als een reglementaire bepaling opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Partijen betwisten niet dat de voorschriften uit het Bouwreglement te beschouwen zijn als stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO.

Artikel 16 van dit Bouwreglement luidt als volgt:

“Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 12 m.”

In zijn ongunstig verslag stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat de aanvraag afwijkt van voormelde bepaling. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bedraagt de bouwdiepte op de verdieping 37 meter (38 meter met het terras) in plaats van de toegelaten maximale bouwdiepte van 12 meter. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat dit geen beperkte afwijking betreft in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Gelet op het ongunstig standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende de verwerende partij bijzondere aandacht te besteden aan dit aspect en concreet en zorgvuldig de verenigbaarheid met dit voorschrift te onderzoeken en te motiveren.

3.

In zover de verzoekende partij de schending opwerpt van artikel 4.4.1 VCRO, mist het middel feitelijke grondslag, aangezien in de bestreden beslissing geen toepassing wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt dat de aanvraag volgens haar in overeenstemming is met artikel 16 van het Bouwreglement:

“... ”

*In de verordening wordt enkel gesteld dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12m bedraagt. Er wordt nergens omschreven hoe deze bouwdiepte moet berekend worden. Zoals ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt, is de bouwdiepte de afstand van de voorgevel tot en met de achtergevel van het hoofdgebouw (RvVb A/2015/0147, 17 maart 2015). De voorgevel is die gevel waar de voordeur/inkomhal gesitueerd is. Uit de plannen blijkt dan ook duidelijk dat de bouwdiepte **niet overschreden** wordt.*

... ”

De *footprint* van het bouwproject heeft een U-vorm rondom een afzetzone, waarbij de uiteinden van de zijvleugels gericht zijn naar de straatzijde. Gelet op deze specifieke configuratie van het gebouw, bestaat er onduidelijkheid over hoe de bouwdiepte moet worden berekend.

De Raad stelt vast dat het Bouwreglement geen nadere omschrijving bevat van het begrip 'bouwdiepte' zodat de term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen. De bouwdiepte kan worden beschouwd als de afstand van de voorgevel tot en met de achtergevel van het hoofdgebouw en aansluitende bijgebouwen die deel uitmaken van de hoofdbestemming.

Volgens de verwerende partij moet de gevel waar de voordeur/inkomhal gesitueerd is, beschouwd worden als voorgevel en moet de bouwdiepte dus worden berekend vanaf de afzetzone, of met andere woorden het smalste deel. In die optiek zou de aanvraag volgens de verwerende partij in overeenstemming zijn met artikel 16 van het Bouwreglement.

Dit standpunt kan de Raad niet overtuigen.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het arrest van de Raad van 17 maart 2015 met nummer A/2015/0147, dat betrekking had op verschillende losstaande bouwblokken op een perceel. De Raad ging in deze configuratie uit van de veronderstelling dat de kleinste gevel moest worden beschouwd als de bouwdiepte en de grootste gevel moest worden beschouwd als bouwbreedte. Aangezien het een volstrekt andere feitenconstellatie betreft, kan deze rechtspraak niet zonder meer worden toegepast op onderhavige aanvraag. In tegenstelling tot wat de verwerende partij lijkt aan te geven, blijkt uit het aangehaalde arrest met nummer A/2015/0147 geenszins dat de bouwdiepte steeds zou moeten berekend worden vanaf de gevel waar de voordeur gesitueerd is. Overigens stelt de Raad vast dat er in het aangevraagde project ook toegangsdeuren voorzien zijn in nagenoeg elke andere gevel van het gebouw.

Er kan redelijkerwijze niet worden begrepen waarom de voorzijden van de zijvleugels niet beschouwd kunnen worden als voorgevel. De motivering van de bestreden beslissing strookt alleszins niet met de stukken van het dossier. In het aanvraagdossier wordt gesteld dat de voorgevel een breedte heeft van 60,00 meter (stuk 1.2 administratief dossier, 'Statistiek van de bouwvergunning'). Hier wordt dus uitgegaan van de veronderstelling dat de voorzijden van de zijvleugels deel uitmaken van de voorgevel. Ook op de plannen wordt de gehele voorzijde beschouwd als voorgevel, dus met inbegrip van de zijvleugels. Deze opvatting strookt ook met de definitie in het Bouwreglement van de voorbouwlijn als *“een denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt”*. Er kan dan ook gesteld worden dat de voorgevel alle gevels van het gebouw betreft die gericht zijn naar de voorzijde van het perceel, bekeken vanaf de bouwlijn. In die optiek bekeken, rekening houdende met het Bouwreglement, dient vastgesteld dat de zijvleugels ook gelegen zijn op de voorbouwlijn en aldaar hun voorgevel hebben.

Uit het voorgaande besluit de Raad dat het voorschrift omtrent de maximale bouwdiepte, op een onredelijke manier werd ontweken. De verwerende partij heeft ten onrechte geen rekening gehouden met de bouwdiepte ter hoogte van de zijvleugels, waarvan niet wordt betwist dat deze op zich 37 meter bedraagt (38 meter met de terrassen).

Volledigheidshalve stelt de Raad vast dat uit de plannen blijkt dat de maximaal toegelaten bouwdiepte – zelfs indien de berekeningswijze van de verwerende partij zou worden bijgetreden en deze dus wordt berekend vanop de afzetzone – wordt overschreden. Dit werd ook vastgesteld

door het college van burgemeester en schepenen dat ter zake stelde: *'De bouwdiepte van 15m wijkt af van het algemeen bouwreglement'*.

De stelling van de verwerende partij dat het project een verbetering betekent tegenover de bestaande toestand, is niets meer of minder dan een *post factum* uitleg. De Raad kan slechts rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. Overigens lijkt de verwerende partij met deze argumentatie de vraag naar de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften te verwarren met de vraag of het project inpasbaar is in de omgeving. De bewering dat de bestreden beslissing volgens de verwerende partij een verbetering zou betekenen tegenover de te slopen toestand, biedt geen grondslag om afbreuk te doen aan artikel 16 van het Bouwreglement en wordt bovendien op geen enkele manier aannemelijk gemaakt.

4.

In zover de tussenkomende partijen stellen dat toepassing kan gemaakt worden van de afwijkmogelijkheid op grond van artikel 5 van het Bouwreglement, betreft dit eveneens een *post factum* motief waarmee de Raad geen rekening kan houden. Dit geldt des te meer nu artikel 5 uitdrukkelijk bepaalt dat afwijkingen op de voorschriften enkel toegestaan kunnen worden *"op gemotiveerd besluit"* waarbij *"uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteit, zoals omschreven in artikel 20, door de afwijking niet geschaad wordt"*.

Op grond van artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, wanneer hij vaststelt dat het de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid moet vernietigen, de verwerende partij de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen. Een onwettigheid in de zin van artikel 34, §1 DBRC-decreet bestaat uit een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel die kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, maar die zou kunnen worden hersteld.

Het komt aan de Raad toe om vrij te oordelen of in het kader van een concrete procedure de toepassing van de bestuurlijke lus bijdraagt tot een efficiënte en finale geschillenbeslechting binnen een redelijke termijn.

Onder meer gelet op de reeds onder het eerste middel vastgestelde onoverbrugbare onwettigheid, verwerpt de Raad het verzoek van de tweede tussenkomende partij om toepassing van de bestuurlijke lus zoals bepaald in artikel 34 DBRC-decreet

5.

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

Het eerste onderdeel van het tweede middel (dat betrekking heeft op de planaanpassingen) en het derde middel (dat in essentie betrekking heeft op de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening) worden niet meer onderzocht, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. INDEPLAATSSTELLING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37 DBRC-decreet bepaalt onder meer:

“ ...

§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuurs-rechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan aan het bevel, opgelegd conform het eerste lid, een ordeterminj verbinden voor de uitvoering ervan.

De ordeterminj, vermeld in het tweede lid, wordt geschorst zolang een cassatieberoep, gericht tegen het arrest van het Vlaams bestuursrechtscollege dat dit bevel bevat, aanhangig is bij de Raad van State.

§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

...”

In de parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet wordt als volgt verduidelijkt:

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...

2.

Uit voormeld artikel, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, blijkt dat de Raad een beperkte substitutiebevoegdheid heeft om, met respect voor de scheiding der machten en omwille van een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

De Raad kan zo, maar alleen zeer uitzonderlijk, zelf een vergunning weigeren voor zover de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan specifiek daartoe volledig gebonden is.

3.

De beoordeling van het eerste middel dat de verwerende partij een volledig gebonden bevoegdheid heeft om de vergunning, omwille van de door de Raad vastgestelde onwettigheid, namelijk de onvolledigheid van het vergunningsdossier, te weigeren, leidt tot de toepassing van de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van sarl FINANCIERE D'INVESTISSEMENTS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad MENEN is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande bouwvallige gebouwen, het bouwen van 21 woonentiteiten met terrassen, het dempen van bestaande omwalling en heraanleg nieuwe omwalling, het rooien van bestaande bomen en heraanplanten bomen op een perceel gelegen te 8930 Lauwe (Menen), Larstraat 206, met als kadastrale omschrijving afdeling 3 (Lauwe), sectie C, nummer 187D.
4. De Raad weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van bestaande bouwvallige gebouwen, het bouwen van 21 woonentiteiten met terrassen, het dempen van bestaande omwalling en heraanleg nieuwe omwalling, het rooien van bestaande bomen en heraanplanten bomen op een perceel gelegen te 8930 Lauwe (Menen), Larstraat 206, met als kadastrale omschrijving afdeling 3 (Lauwe), sectie C, nummer 187D.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op elk 100 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS