

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0258 van 1 april 2014  
in de zaak 1011/0961/SA/8/0895

*In zake:* de heer ██████

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Steven BAERT  
kantoor houdende te 9000 GENT, Koning Albertlaan 33  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw ██████

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* de nv ██████,

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bram VAN ACKER en Koen LIPS,  
kantoor houdende te 9000 Gent, Begijnhoflaan 460  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 juni 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele van 8 februari 2011 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen, na sloop van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ██████ en met kadastrale omschrijving ██████.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Bij arrest van S/2012/0073 van 16 april 2012 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 5 augustus 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 augustus 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Advocaat Steven BAERT, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ██████, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram VAN ACKER, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## III. TUSSENKOMST

De nv ██████ vraagt met een op 16 september 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 30 september 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomen is ontvankelijk.

## IV. FEITEN

Op 3 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een meergezinswoning met 5 appartementen (na sloping van de bestaande, vervallen meergezinswoning)”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 november tot en met 21 december 2010, worden vier bezwaarschriften ingediend, waaronder drie door de verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, brengt op 9 november 2010 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

*De geïnventariseerde gebouwen of relicten die voldoende intrinsieke kwaliteiten vertonen kunnen door de Vlaamse overheid omwille van het algemeen belang beschermd worden. De andere besturen kunnen vrij over de gegevens beschikken als onderdeel van hun eigen erfgoedbeleid.*

*Het betreffende erfgoedobject is als volgt opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<http://inventaris.vioe.be>):*

*■■■■ nr. ■■■■. Voormalig café met zaal Nova, gelegen in de straatbocht. Volgens bouwaanvraag van 1947 gebouwd naar ontwerp van architect Adolf Keppens (Zelee) in opdracht van de familie ■■■■ van de nabijgelegen brouwerij “■■■■” (Zie ■■■■ nr. ■■■■, ■■■■). Zeer breed gebouw in gele baksteen opgevat als twee woningen van respectievelijk drie en twee bouwlagen onder een doorlopend pannen zadeldak. Horizontaliserend gevelontwerp gemarkeerd door licht uitspringende bovenbouw met gevelbrede vensterregisters en een recht afgeronde hoek onder een aflijnende houten kroonlijst. Pui deels opgevat als winkelpui afgewerkt met halfronde geribde zuilen in blauwe hardstenen.*

*Daarnaast zijn volgende erfgoedwaarden aanwezig:*

*Artistiek en beeldbepalend.*

*Evaluatie:*

*Het gebouw heeft nog zijn authentieke gevelopbouw behouden en is daardoor een beeldbepalend element in het straatbeeld.*

*De erfgoedwaarden zoals hogervermeld zijn nog aanwezig. De werken hebben wel impact op de hoger vermelde erfgoedwaarden.*

*Op grond van de aanwezige erfgoedwaarden stelt Ruimte en Erfgoed (Onroerend erfgoed) behoud en restauratie van dit vastgestelde geïnventariseerde erfgoed voor.*

*Conclusie:*

*Vanuit erfgoedpunt adviseert Ruimte en erfgoed (Onroerend Erfgoed) ongunstig voor de aangevraagde werken.”*

Op 11 januari 2011 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelee het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

*Overwegende dat op het bouwterrein nog een oud te slopen gebouw staat. Dit gebouw zowel als de andere gebouwen (bergplaatsen) op het terrein zijn bouwvallig, verouderd en niet meer te renoveren met behoud van de huidige architectuur en toch aan te passen aan de hedendaagse normen en voorschriften. Om technische, bouwfysische (EPB regelgeving) redenen en ook uit het oogpunt van woonkwaliteit wordt geopteerd om deze gebouwen te slopen;*

*Overwegende dat de nieuwbouw een sanering van de omgeving betekent;*

*Overwegende dat de nieuwbouw aansluit op het naastgelegen appartementsgebouw en het gabarit grotendeels hetzelfde is;*

*Overwegende dat de bouwdiepte op de verdieping beperkt is tot ongeveer 12 m;  
Overwegende dat er nog voldoende open ruimte en groen in de onmiddellijke omgeving aanwezig is en dat er op het platte dak van de garage een groendak is voorzien teneinde het zicht vanuit de appartementen alsook vanuit de aanpalende gebouwen te optimaliseren;*

*Overwegende dat er voldoende parkeerplaatsen en staanplaatsen voorzien zijn op eigen terrein;*

*Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;  
Overwegende dat het ontwerp besproken werd op het drie-partijenoverleg van 19 oktober 2010;*

...

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*-Het op te trekken gebouw aan de tuinzijde van de eigendom van de ████████ dient volledig op de eigendom van de aanvrager te staan en dient afgewerkt te worden met gevelsteen.*

*-De voorwaarden opgelegd door de Brandweer dienen strikt te worden nageleefd.*

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 februari 2011 een gunstig advies waarbij hij zich volledig aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele en stelt dat de voorwaarden, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele, m.b.t. de afwerking van de muur, en de voorwaarden opgelegd door de Brandweer strikt dienen te worden nageleefd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele verleent op 8 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij met dezelfde overwegingen als in zijn advies van 11 januari 2011.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 10 mei 2011, beslist de verwerende partij op 16 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij:

"...

*Voor het betreffende terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied de toetsing aan de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend is.*

De [REDACTED] is een relatief smalle eenrichtingsstraat met bijna uitsluitend woongebouwen gelegen in de kern van deze gemeente, zodat deze straat als een echte kernwoonstraat dient aangemerkt. Binnen dergelijke omgevingen is het gangbaar dat bouwwerken op aanpalende percelen de belevingswaarde van elkaar beïnvloeden, veel meer dan in Randstedelijke of landelijke woonomgevingen. Een dergelijke beïnvloeding is inherent aan kernomgevingen, en er dient bijgevolg nagegaan in hoeverre de hinder de maat van de normale burenhinder al dan niet overstijgt.

Het voorgelegde ontwerp voorziet een meergezinswoning in een omgeving waar nog dergelijke gebouwen staan, en sluit qua functie en gabariet derhalve aan bij de bestaande toestand. Een meergezinswoning is bijgevolg aldaar aanvaardbaar.

Op het perceel staat momenteel een voormalig café met zaal Nova opgericht. Het bestaande complex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het huidige pand is sinds lang verwaarloosd en verkeert in een dusdanige staat dat renoveren geen realistische optie is zo men de beoogde functie erin wil onderbrengen. Zo is alle schrijnwerk aan vervanging toe, moet het gevelparament worden gerenoveerd, zijn er vochtproblemen door de gebrekkige daken, dakgoten en opstijgend vocht wat schimmel tot gevolg heeft. Er is nergens thermische isolatie aanwezig, geen centrale verwarming, nauwelijks voorziening van sanitair en een gebrekkige riolering. Het is bijgevolg technisch quasi onmogelijk om het gebouw te behouden en te renoveren met behoud van de huidige architectuur en toch aan te passen aan de hedendaagse normen en voorschriften én de wensen van de bouwheer. Het advies van de cel Onroerend Erfgoed van 16 november 2010 kan niet worden bijgetreden. Dit advies stelt in summiere bewoording eenvoudigweg dat er erfgoedwaarden aanwezig zijn gelet op de authentieke gevelopbouw. Nergens wordt het bepalend karakter van enige erfgoedwaarde in concreto aangetoond. Uit het bij de aanvraag gevoegde fotomateriaal blijkt duidelijk dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is. Het betreft een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving, in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter.

In dit geval dient geconcludeerd dat het behoud van het bestaande gebouw gelet op de staat van het gebouw en gelet op de geringe aanwezige erfgoedwaarden, niet meer realistisch is, zodat de sloop kan aanvaard worden, zo dit gebeurt met het oog op het realiseren van een kwalitatief nieuwbouwproject.

Het voorliggend project omvat het nieuw oprichten van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en bijhorende bergingen op de na de sloop vrijkomende grond.

Het project neemt grotendeels hetzelfde gabariet aan van het naastgelegen appartementsgebouw en houdt een bouwdiepte op de verdieping aan van ongeveer 12 m, wat een gangbare norm is, zeker binnen een gesloten stedelijke omgeving.

Voorliggende aanvraag beoogt de realisatie van een, ten overstaan van vorige aanvraag, aangepast ontwerp, waarbij de garage (sectionaalpoort) links in de gelijkvloerse gevel werd verwijderd, zodat de binding met de straat niet meer verloren gaat en waardoor het project gelijkvloers niet meer gekenmerkt wordt door een te sterke geslotenheid, zoals in vorige aanvraag.

Met voorliggende ontwerp is bijgevolg tegemoetgekomen aan de naar aanleiding van de vorige aanvraag geformuleerde opmerkingen.

Voorliggend project beschikt over twee afzonderlijke buitenruimtes voor het gelijkvloerse appartement, namelijk bij de leefruimte en de keuken/slaapkamer, en over terrassen voor de wooneenheden op de verdieping, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde.

De garage wordt afgedekt met een groendak wat niet alleen de waterhuishouding maar ook het groene karakter van dit project ten goede komt, binnen deze centrumomgeving.

Ook een dergelijke ingreep komt de woon- en omgevingskwaliteit ten goede. Dit groendak op het platte dak van de garage is immers zichtbaar vanuit de appartementen zelf, alsook vanuit de aanpalende gebouwen.

Het in het project voorziene groen is qua oppervlakte in overeenstemming met wat gangbaar is in het woonblok en voor bouwprojecten op een dergelijk perceel. Dit is aanvaardbaar binnen een centrumgebied.

Er worden voldoende parkeer- en staanplaatsen op eigen terrein voorzien zodat de parkeerproblematiek niet wordt afgewend op het openbare domein. Bijgevolg zal onderhavig bouwproject geen negatieve impact hebben op de parkeerdruk in de omgeving. Het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen blijkt volgens de plannen mogelijk te zijn.

De keuze om op de voorgestelde manier te voorzien in een parkeeroplossing lijkt gelet op de specifieke perceelsconfiguratie de enige realistische, en verdient de voorkeur boven het niet voorzien van parkeerplaatsen in het voordeel van meer groene ruimte. De veronderstelling van appellant dat deze garages niet gebruikt zullen worden in functie van de meergezinswoning, wat niet vast staat en bezwaarlijk kan worden afgeleid uit de voorgebrachte plannen, brengt hier geen verandering in. Immers ook in dat geval zullen een aantal voertuigen niet meer op de openbare weg geparkeerd moeten worden.

Met betrekking tot het nemen van lichten en zichten op aanpalende eigendommen, dient gesteld te worden dat de privacy van de aangelanden wordt gerespecteerd doordat de aanvraag voorziet in zichtschermen aan de zijanten van de in het project voorziene terrassen. Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat het project ruim voldoet aan de in artikel 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek opgelegde afstanden voor lichten en zichten.

Het verwachten van een totale privacy is binnen een dergelijke dicht bebouwde kernomgeving niet realistisch noch haalbaar en vormt bijgevolg geen element voor een weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

De eis van appellant dat ook aan de achterzijde zichtschermen zouden voorzien worden is onredelijk: op die manier zal de meerwaarde van deze terrassen al te sterk aangetast worden, aangezien het dan om een volledig omsloten ruimte zou gaan.

Het project voorziet een bouwdiepte van ongeveer 12 m op het gelijkvloers en de verdiepingen. Dit is een aanvaardbare bouwdiepte in centrumgebied en wat betreft het gelijkvloers zelfs beperkt te noemen (zeker in vergelijking met de bouwdiepte van sommige andere bebouwing in het woonblok). Met deze bouwdiepte wordt perfect aangesloten aan het gabariet van de links aanpalende bebouwing. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens reikt de nieuw geconcipeerde bebouwing echter 3 m verder dan de rechts aanpalende bebouwing. Dit zal voor de rechterbuur enige afname van direct zonlicht inhouden. Een schaduwstudie zal dit enkel bevestigen en kan bijgevolg weinig nieuwe elementen aanreiken.

Gelet echter op de perceelsconfiguraties, op de gangbare en voor het gelijkvloers zelfs beperkte bouwdiepte van de nieuwbouw (12 m op een perceel van 23 m), gelet op de heden ten dage voor nieuwbouwprojecten eerder ongebruikelijke beperkte bouwdiepte van het rechts aanpalende hoofdbouwblok, gelet tevens op de eerder beperkte verdere bouwdiepte van de nieuwbouw (3 m) en op de ligging in centrumgebied, kan de voorgestelde bouwdiepte van ongeveer 12 m aanvaard worden.

De hinder in de vorm van afname van zonlicht die hierdoor ontstaat is zowel in lengte als in de tijd beperkt en dient te worden aanvaard aangezien dit inherent is aan de ligging van deze terreinen in centrumgebied.

Het nieuw geconcipeerde garagegebouw wordt voorzien tot op de linker-, rechter- en achterste perceelsgrenzen. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens heeft de garage met plat dak een hoogte van 3,10 m. Aangezien hier op vandaag reeds een afsluiting in betonplaten van een kleine 2 m aanwezig is, kan deze bijkomende, beperkte verhoging

*aanvaard worden. Zij zal geen wezenlijk grotere afname van zicht en zonlicht voor het rechts aanpalend perceel inhouden. In het bouwblok komt heel diep gelegen en volumineuze bebouwing voor, zodat de garage als dieper gelegen gebouw ruimtelijk weerklank vindt.*

*De op de garage voorziene uitbouw van het hoofdgebouw, die zich niet aan de zijde van de beroepinsteller bevindt, creëert geen onaanvaardbare zichten op omliggende percelen. De blinde muren, die tot aan de perceelsgrenzen worden voorzien, zijn een weerkerend en ruimtelijk aanvaardbaar verschijnsel in dichtbebouwd kerngebied, de voorziene ramen bevinden zich op minstens 2,88 m van de dichts bijzijnde perceelsgrens, die zich haaks op de betrokken gevel bevindt, en op 8,40 m van de voorliggende perceelsgrens.*

*De maat van in dergelijke gebieden voorkomende normale burenhinder wordt bijgevolg niet overschreden door dit project.*

*De door het college voorgestelde voorwaarden dat de bebouwing in het beoogde project, grenzend aan de tuinzijde van de eigendom van de ██████, volledig op de eigendom van de aanvrager dient te staan en, om esthetische reden van uitzicht vanuit de tuin van aanpalende, afgewerkt dient te worden met gevelsteen, kan bijgetreden worden.*

*Met betrekking tot de door appelland gestelde problematiek van de niet gemene scheidingsmuur, dient gesteld te worden dat dit een burgerlijke aangelegenheid is, niet van stedenbouwkundige aard is en bijgevolg niet van toepassing op het beoordelen over het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. Dit geldt eveneens voor de door appelland gestelde problematiek over de erfdiensbaarheid van leidingen van nutsvoorzieningen op de gevel. Ook de problematiek van ontvangst van de schotelantennes van appelland, is een burgerlijke aangelegenheid, niet van stedenbouwkundige aard en bijgevolg zonder toepassing met betrekking tot het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Het project resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. Rekening houdend met de al bestaande bebouwing en de historische drukbezette bebouwing in de ██████ en omgeving en gelet op de ligging van het perceel in het centrum van de gemeente Zele, dient geconcludeerd dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving door het realiseren van voorliggend project niet wordt overschreden.*

#### Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediend plan en onder de volgende bijkomende voorwaarden :*

- *De bebouwing en het beoogde project, grenzend aan de tuinzijde van de eigendom van de ██████, dient volledig op de eigendom van de aanvrager te staan en dient afgewerkt te worden met gevelsteen.*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van Zele van 15 december 2010 dient stipt te worden nageleefd.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een op 20 juni 2011 ter post aangetekende zending betekend aan de verzoekende partij, die dus tijdig beroep heeft ingesteld per aangetekend schrijven van 18 juli 2011.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partij moet het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk moet zij aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen net naast de eigendom en woonplaats van de verzoekende partij. Het loutere nabuurschap kan niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De verzoekende partij zet uiteen dat ze ernstige hinder in de vorm van visuele hinder, beschaduwing, ernstig verlies aan zonlicht en inbreuk op de privacy door rechtstreekse inblik vanuit het aangevraagde appartementsgebouw zal ondervinden.

De verzoekende partij is een natuurlijke persoon die aldus aantoonbaar dat ze rechtstreeks of onrechtstreeks hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing en beschikt derhalve op grond van artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO over het vereiste belang.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet) en van de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht haar eerste middel toe als volgt:

“ ...

*doordat de sloop van een in de inventaris voor onroerend erfgoed opgenomen gebouw wordt voorzien en het ontworpen gebouw geen ‘kwalitatief’ nieuwbouwproject uitmaakt nu (i) het terrein praktisch volledig wordt bebouwd/verhard (+/- 95 %) (ii) in tweede bouwlijn een groot ‘bijgebouw’ wordt voorzien bestaande uit 2 bouwlagen, een maximale nokhoogte van 5,20 meter en ramen die rechtstreeks uitgeven op de tuin van de buur (de verzoeker)*



(iii) het ontworpen gebouw 3 meter dieper reikt dan het aanpalende gebouw en (iv) de banale voorgevel het straatbeeld verstoort,  
en doordat de deputatie de afwijking op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar en de bestaanbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving niet afdoende motiveert,  
terwijl slechts kan afgeweken worden van het advies van de afdeling Onroerend erfgoed indien daaromtrent afdoende en draagkrachtige motieven worden aangehaald,  
en terwijl de goede ruimtelijke ordening een te hoge bebouwingsgraad, hoge en grote bijgebouwen in tweede bouwlijn, te diepe bebouwing en storende gebouwen in het straatbeeld uitsluit, óók wanneer het gaat om een centrumgebied,  
zodat de deputatie de goede ruimtelijke ordening kennelijk niet naar behoren heeft beoordeeld en ten onrechte de vergunning heeft verleend.

...

komt de Raad voor Vergunningsbetwistingen toe om na te gaan of de vergunningsverlenende overheid, in casu de deputatie, de aan haar gegeven appreciatiebevoegdheid op het vlak van de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend

...

In casu is dit niet het geval.

...

10. Vooreerst miskent de deputatie het culturele-erfgoed aspect van de goede ruimtelijke ordening . In strijd met het advies van de afdeling Onroerend erfgoed, laat de deputatie de sloop van het waardevolle, als ‘onroerend erfgoed’ erkende gebouw toe.

...

Dat het gebouw effectief een waardevol, te behouden karakter heeft wordt bevestigd door de **gewestelijk erfgoedambtenaar**:

‘(...)Daarnaast zijn er ook volgende erfgoedwaarden aanwezig:

Artistiek en beeldbepalend

Het gebouw heeft nog zijn authentieke gevelopbouw behouden en is daardoor een beeldbepalend element in het straatbeeld.

De erfgoedwaarden zoals hoger vermeld zijn nog aanwezig. De werken hebben wel impact op de hoger vermelde erfgoedwaarden.

Op grond van de aanwezige erfgoedwaarden stelt Ruimte en Erfgoed (Onroerend Erfgoed) behoud en restauratie van dit vastgestelde geïnventariseerde erfgoed voor.’

Concreet is het standpunt van de deputatie lijnrecht in strijd met de visie van de gewestelijk erfgoedambtenaar

...

wordt evenwel niet gemotiveerd aan de hand van draagkrachtige, wetenschappelijk onderbouwde gegevens die aantonen dat het standpunt van de gewestelijk erfgoedambtenaar – die zonder meer de specialist is ter zake – foutief zouden zijn. De deputatie motiveert niet waarom er geen sprake zou zijn van een ‘authentieke gevelopbouw’ en waarom het gebouw niet ‘beeldbepalend’ is in de straat.

...

Volgens de deputatie bezit het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken die danig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is.

...

Deze beweringen worden op geen enkele wijze gestaafd, de deputatie beperkt zich dus tot een loutere, nietszeggende bewering. De definitieve opname van het gebouw in de inventaris van het onroerend erfgoed ontkracht de bewering...

...

*De deputatie bewijst evenmin dat een renovatie technisch niet mogelijk is of economisch niet haalbaar zou zijn*

...

*Verder beweert de deputatie dat het gebouw verwaarloosd is. De foto van de voorgevel bewijst het tegendeel. Bovendien wordt niet aangetoond dat het pand zou opgenomen zijn in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen.*

*Tot slot beoordeelt de deputatie de mogelijkheid tot renovatie volledig in functie van de wensen van de bouwheer om een meergezinswoning te realiseren.*

...

*renovatie wel mogelijk*

...

*niet onderzocht*

...

*Een sloop kan niet zonder meer toegestaan worden louter omdat deze sloop noodzakelijk is om de door de bouwheer gewenste functiewijziging te realiseren.*

*Nu de deputatie (i) niet concreet motiveert waarom het standpunt van de gewestelijk erfgoedambtenaar niet wordt gevolgd (ii) zich beperkt tot loutere beweringen zonder deze concreet en wetenschappelijk te staven en (iii) de sloop toestaat louter omdat dit noodzakelijk is om de gewenste functiewijziging van de bouwheer mogelijk te maken, is de beslissing van de deputatie **kennelijk onzorgvuldig**.*

*11. Ondergeschikt geeft de deputatie zelf aan dat de sloop van het gebouw slechts kan aanvaard worden indien dit gebeurt met het oog op de realisatie van een 'kwalitatief nieuwbouwproject'*

*Concreet dient vastgesteld dat het ontworpen project niet kan beschouwd worden als een 'kwalitatief' nieuwbouwproject maar integendeel kennelijk in strijd is met de 'goede ruimtelijke ordening'*

*1) Praktisch géén groen/te hoge bebouwingsgraad.*

*Op basis van de plannen blijkt dat er praktisch geen groen op het aanvraagterrein wordt voorzien*

*...enige groen is privé-tuintje achter het appartement op de gelijkvloerse verdieping*

...

*Dit betekent dat op het terrein met een totale oppervlakte van 406 m2 slechts +/- 12m2 groen wordt voorzien.*

...

*Een dergelijke zware bebouwingsgraad (meer dan 95 %) kan niet anders dan beschouwd te worden als een kennelijke ruimtelijke wanordering.*

*De aanleg van een groendak boven de garage (+/- 56 m2) doet aan bovenstaande geen afbreuk.*

*De motivatie van de deputatie op dat punt is niet afdoende :*

*'Het in het project voorziene groen is qua oppervlakte in overeenstemming met wat gangbaar is in het woonblok en voor bouwprojecten op een dergelijk perceel. Dit is aanvaardbaar binnen een centrumgebied.'*

...

*Daarnaast maakt een verwijzing naar wat 'gangbaar' geen concrete toetsing van de notie goede ruimtelijke ordening uit (RVS 5 augustus 2008 nr. 185.619; Meeus leder p.7; RVS 11 juli 2006 nr. 161.259, Wandels, p. 6-7)*

2) Een té groot bijgebouw in tweede bouwlijn.

Het project voorziet naast de oprichting van de meergezinswoning met een bebouwde oppervlakte van 133,45 m<sup>2</sup> ook achteraan op het terrein een bijgebouw voor garages en bergingen met een bebouwde oppervlakte van maar liefst 96 m<sup>2</sup>.

Dit gebouw heeft, in strijd met de bewering van de aanvrager in zijn nota, ten aanzien van de linkerbuur een hoogte van **5,20 meter** en ten aanzien van de rechterbuur een hoogte van **3,10 meter**.

...

Momenteel heeft de scheidingsmuur tussen het terrein van de verzoeker en het aanvraagterrein slechts een hoogte van **1,70 meter**.

...

De verantwoording door de deputatie dat het om een centrumgebied gaat is niet afdoende. Een dergelijk overgedimensioneerd bijgebouw voor garages, fietsen en bergingen in tweede bouwlijn is ook binnen een centrumgebied onaanvaardbaar. Het veroorzaakt **ernstige visuele schade en beschaduwing** ten aanzien van de omwonenden. (zie MTHEN:

[In **V. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL** stelt verzoekende partij dat concreet onderzoek naar mogelijke hinder noodzakelijk was; dat de deputatie geen schaduwstudie heeft uitgevoerd en bij haar beoordeling uitgegaan is van louter veronderstellingen: "De verzoeker heeft nu zelf een schaduwstudie uitgevoerd waarin de gevreesde hinder wordt bevestigd (stuk 6). Grote delen van de koer en de tuin worden bijkomend beschaduwd door het project. Ook de zonnepanelen van de verzoeker zullen een afname van zonlicht ondervinden. Bovendien zullen ook de schotelantennes van de verzoeker een sterke afname van ontvangst ondervinden ingevolge het appartementsgebouw. Deze hinder kan niet wettig verantwoord worden louter omwille van de ligging van het terrein vlakbij de kerk van Zele..." Tevens stelt de verzoekende partij dat de rechtstreekse inkijk vanuit de ramen ter hoogte van de bergruimtes (5,20 meter hoogte) onaanvaardbaar is en niet verantwoord kan worden louter omwille van de afstand van 8,40 meter tussen de ramen en de perceelsgrens. Ook de zijdelingse inkijk vanuit de terrassen kan niet ongedaan gemaakt worden door de afscherming met ondoorzichtige materialen, aldus verzoekende partij, die verder stelt dat haar privacy zodoende ernstig geschonden wordt.] )

Bovendien zijn op het eerste verdiep, ter hoogte van de bergingen, ook twee ramen voorzien die rechtstreeks uitgeven op de tuin van de rechterbuur (verzoeker).

...

Eén en ander wordt door de deputatie als volgt gemotiveerd :

'...

Het nieuw geconcipeerde garagegebouw wordt voorzien

...

Zij zal geen, wezenlijk grotere afname van zicht en zonlicht voor het rechts aanpalende perceel inhouden

...

De maat van in dergelijke gebieden voorkomende normale burenhinder wordt bijgevolg niet overschreden door dit project

..."

Vooreerst is verzoeker niet eens met de deputatie dat de maat van de normale burenhinder niet overschreden wordt

...

zal zij in de toekomst uitkijken op een mastodont van een bijgebouw, gelegen in tweede bouwlijn met een blinde gevel aan de zijde van verzoeker van maar liefst 3,10 m. Dit is bijna het dubbele van de hoogte van de bestaande scheidingsmuur. Dit aspect wordt door de deputatie kennelijk onderschat.

Evenmin verhindert het feit dat er een afstand is tussen de ramen en het terrein van de verzoeker van 8,40 m dat er rechtstreeks kan ingekeken worden op het terrein van verzoeker.

De zogenaamde 'volumineuze bebouwing' waar de deputatie naar verwijst op het terrein van verzoeker, is een reeds van oudsher bestaand garagegebouw, aan de linkerkant gevestigd, met een hoogte van slechts 2,20 m. Dit gebouw is op geen enkele wijze vergelijkbaar met het ontworpen gebouw dat een maximale nokhoogte heeft van 5,20 meter.

De beslissing van de deputatie is op dit punt aldus evenmin afdoende gemotiveerd.

In ieder geval dient vastgesteld dat het project, gelet op dit zwaar, bovengronds en in tweede bouwlijn gelegen garage en bergingscomplex, onmogelijk kan beschouwd worden als een 'kwalitatief nieuwbouwproject'. Een kwaliteitsvol project was nochtans, volgens de deputatie, noodzakelijk om de sloop van het bestaande gebouw (opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed) te verantwoorden.

### 3) Té verregaande bouwdiepte

De deputatie verwijst op het vlak van bouwdiepte naar wat 'gangbaar' is. De hinder die uit de voorziene bouwdiepte voortspruit, wordt verantwoord gelet op de 'centrumligging' van het perceel:

'...'

Zelfs in geval de aanvraag beantwoordt aan de gangbare bouwdiepte moet zij toch geweigerd worden indien zij niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, meer in het bijzonder de links, rechts en achter palende (RVS 24 juni 2008, nr. 184.531, Coppens p.23).

Concreet is de aanvraag niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, zijnde het aanpalende perceel van de verzoeker (rechts).

Het ontworpen gebouw heeft een bouwdiepte dat **3 meter dieper** reikt dan het gebouw van de verzoeker.

Deze bouwdiepte heeft enerzijds een 'kokergevoel' tot gevolg op de koer van verzoeker alsook een grote toename van de beschaduwing op deze koer. Deze ernstige nadelen worden verder toegelicht onder de MTHEN.

### 4) Verstoring van het straatbeeld

Omtrent de inpasbaarheid van een 'meergezinswoning' in de [REDACTED] die hoofzakelijk bestaat uit eengezinswoningen, beperkt de deputatie zich tot het volgende : '.....'

In tegenstelling tot wat de deputatie beweert, wordt de onmiddellijke omgeving niet gekenmerkt door een mix van één- en meergezinswoningen. De enige meergezinswoning bevindt zich aan de linkerkant van het project. Alle overige woningen in de straat zijn karaktervolle eengezinswoningen (zie foto's ...)

De verzoeker heeft in het kader van haar bezwaren en haar beroep bij de deputatie meermaals opgeworpen dat het bestaande, in de inventaris opgenomen pand moet behouden blijven en dat er **geen meergezinswoning** in de plaats mag komen.

Ook de gewestelijke erfgoedambtenaar verwees expliciet naar het beeldbepalend karakter van het pand in het straatbeeld, reden waarom de sloop ervan en de vervanging door een meergezinswoning negatief werd geadviseerd.

Bijgevolg volstond de loutere verwijzing door de deputatie naar de 'andere meergezinswoningen in de omgeving' niet. Er wordt geen rekening gehouden met het algemene straatbeeld dat op dit moment gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van karaktervolle eengezinswoningen.

Cfr. Arrest van de Raad van State van RVS 19 juli 2007, nr. 173.589, VUYLSTEKE.

...

Ook het uitzicht van de ontworpen meergezinswoning is uiterst banaal (zie plan voorgevel). Het ontwerp heeft architecturaal geen enkele waarde. Ook om deze reden kan het niet beschouwd worden als een 'kwalitatief nieuwbouwproject' dat verantwoordt dat het bestaande karakteristieke pand wordt gesloopt.

12.Besluit. Het project behelst de sloop van een in de inventaris opgenomen pand maar kan geenszins beschouwd worden als een 'kwalitatief' nieuwbouwproject gelet op de té hoge bebouwingsgraad (+/- 95%), de aanwezigheid van een zwaar bijgebouw in tweede bouwlijn, de té verregaande bouwdiepte in vergelijking met de onmiddellijk aanpalende en verstoring van het straatbeeld.

De deputatie verantwoordt deze aspecten van de goede ruimtelijke ordening kennelijk niet afdoende.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

In een eerste middelonderdeel stelt verzoeker dat de bestreden beslissing het 'culturele' erfgoed aspect van de bestaande bebouwing miskent, minstens dat geen voldoende concrete motivering is voorzien ter weerlegging van het advies van het agentschap ruimte en erfgoed.

...

De gewestelijke erfgoedambtenaar stelt voor om over te gaan tot restauratie.

Dit advies is een niet bindend advies en is niet gebaseerd op enige direct werkende norm.

...

In casu dient vastgesteld dat de deputatie inderdaad van mening verschilt met de erfgoedambtenaar, doch dat zij duidelijk en afdoende motiveert waarom zij een andere mening is toegedaan:

'...

Het huidige pand is sinds lang verwaarloosd en verkeert in dusdanige staat dat renoveren geen realistische optie is zo men de beoogde functie er wil onderbrengen. Zo is alle schrijnwerk aan vervanging toe, moet het gevelparament worden gerenoveerd, zijn er vochtproblemen door de gebrekkige daken, dakgoten en opstijgend vocht wat schimmel tot gevolg heeft. Er is nergens thermische isolatie aanwezig, geen centrale verwarming, nauwelijks voorziening van sanitair en een gebrekkige riolering

Het is bijgevolg technisch quasi onmogelijk om het gebouw te behouden en te renoveren met behoud van de huidige architectuur en toch aan te passen aan de hedendaagse normen en voorschriften én de wensen van de bouwheer.

...

*Uit het bij de aanvraag gevoegde fotomateriaal blijkt duidelijk dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek, kenmerkend en waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is. Het betreft een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving, in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter.*

...

*De deputatie stelt zeer concreet vast dat renovatie geen realistische oplossing is.*

...

*De deputatie stelt verder vast dat het advies van de erfgoedambtenaar uiterst summier gemotiveerd is, met als onderbouwing van de nog aanwezige erfgoedwaarden de loutere verwijzing naar de omschrijving van het goed. Er kan hier zelfs gesproken worden van een standaardadvies: Een goed is opgenomen op de inventaris, dus bezit het erfgoedwaarde, dus dient het sowieso behouden te blijven.*

...

*De deputatie duidt zeer concreet aan dat er geen esthetische of architecturale erfgoedkenmerken (het gebouw ziet er alledaags uit), noch cultuurhistorische redenen zijn tot behoud (het gebouw kent geen belangrijke, specifieke geschiedenis). Het gebouw kent naar mening van de deputatie een veel voorkomende vormgeving en materiaalgebruik.*

...

*In een tweede onderdeel stelt verzoeker dat er een te hoge bebouwingsgraad op het terrein is, en zodoende eveneens te weinig groen.*

...

*Anders dan verzoeker beweert, dient vanzelfsprekend wel rekening te worden gehouden met het groendak dat op het garagegebouw wordt voorzien.*

...

*Er kan inderdaad worden vastgesteld dat in het woonblok waarin het bouwterrein zich bevindt, de ganse westelijke helft volledig is volgebouwd en van elk groen verstoken is.*

...

*Het nieuwe project voorziet in een aanzienlijk grotere oppervlakte groen dan het rechts aanpalende perceel, zodat de bebouwingsgraad, en de groenvoorziening van het nieuwe project ruimtelijk aanvaardbaar is, en past in de onmiddellijke omgeving.*

...

*In het derde middelonderdeel meent de verzoeker dat het garagegebouw in tweede bouwlijn te groot is.*

...

*Een gemene muur met een hoogte van 3,10 m is slechts beperkt hoger dan een normale afsluiting en zorgt door diens beperkte breedte (niet over de volledige lengte perceelsgrens) niet voor abnormale hinder.*

...

*De onmiddellijk naastgelegen achterbouw van verzoeker heeft eenzelfde hoogte.*

...

*Binnen het centrumgebied en gelet op de bestaande bebouwing in het binnengebied, is dergelijke garage aanvaardbaar. Dit is een redelijke beoordeling. Zij wordt onderschreven door het college van burgemeester en schepenen, de PSA en de GSA.*

...

*Aangezien de ramen zich vlak boven het plat dak bevinden en maar liefst 8,4 m van de rechter perceelsgrens zijn verwijderd, kan geen of nauwelijks enig zicht naar beneden (onder 3,1 m) worden genomen. Hoogstens kan dus gekeken worden op het dak van de uitbouw van de verzoeker.*

...

*In zijn vierde middelonderdeel betoogt verzoeker dat het hoofdgebouw een te grote bouwdiepte heeft omdat het gebouw 3 m dieper reikt dan zijn eigen gebouw.*

...

*Het gebouw vormt een goede voortzetting op de links aanpalende gebouwenreeks, een bebouwingsdiepte van 12m is een minimale wenselijke bouwdiepte in centrumgebied aangezien verdichting daar nagestreefd dient te worden. De woning van verzoeker daarentegen heeft een eerder ongebruikelijk beperkte bouwdiepte (in vergelijking met de omgevende bebouwing).*

...

*De grotere bouwdiepte zorgt weliswaar voor enige afname van zicht en licht, maar dit is beperkt en niet onaanvaardbaar, zeker in centrumgebied.*

*[Er wordt dieper ingegaan op de afname van direct zonlicht bij de bespreking van het MTHEN:*

...

*De schaduwstudie is een door de verzoeker aan zichzelf verschaft bewijs, en dient als dusdanig met het nodige voorbehoud te worden bekeken.*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat het perceel van verzoeker op vandaag reeds sterk beschaduwd is.*

...

*Het lijkt verweerster weinig waarschijnlijk dat een koertje van minder dan 2 m breed als zonneterras wordt gebruikt, zeker gelet op de bestaande scheidingsmuur. Bovendien zijn er op vandaag geen zonnepanelen op het terrein van verzoeker aanwezig.*

*...]*

*In een vijfde en laatste middelonderdeel wordt gesteld dat een meergezinswoning niet in de straat past, en dat het gebouw, anders dan het bestaande gebouw, niet beeldbepalend is.*

*Verzoeker stelt zelf vast dat het links aanpalende gebouw (met een gevelbreedte van 36 m en dus het grootste gebouw in de straat, een meergezinswoning. Huidig project sluit hier perfect bij aan. De stelling dat een meergezinswoning niet in de straat zou passen, is dan ook niet correct. De Deputatie stelde de situatie ter plaatse correct vast.*

...

*Uw Raad heeft omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en diens deelaspecten slechts een marginale toetsingsbevoegdheid.*

...

*Verzoeker kan niet aannemelijk maken dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.*

*...”*

### 3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*-Geen miskennis van het culturele erfgoedaspect.*

...

*De Deputatie is niet gebonden door dit advies en zegt dit ook in zoveel woorden in haar Besluit. (titel 2.6.3 De juridische aspecten)*

...

*Verzoekende partij lijkt te vergeten dat de inventarisatie niets meer is dan een instrument waarover besturen vrij kunnen beschikken als onderdeel van hun erfgoedbeleid.*

*De Deputatie motiveert de goede ruimtelijke ordening op maar liefst 3 bladzijden.*

...

*Uiteraard kan uw Raad zich niet in de plaats stellen van de overheid, maar wel vaststellen binnen de marginale toetsingsbevoegdheid dat de Deputatie in redelijkheid tot in de beslissing vermelde overwegingen is kunnen komen.*

...

Het komt aan de overheid toe om zelf te appreciëren of zij vindt dat er esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken aanwezig zijn.

...

Verzoekende partij laat na het bewijs te leveren dat het gebouw wel in goede staat zou zijn. Zij had hiertoe nochtans ruimschoots de kans in de verschillende administratiefrechtelijke procedures.

Stellen dat de mogelijkheid tot renovatie uitsluitend in functie van de plannen van de bouwheer zou zijn afgewezen, steunt op een bewust onvolledige lezing van de aangevochten beslissing.

...

-Geen schending van de goede ruimtelijke ordening door het kwalitatief nieuwbouwproject

...

1. M.b.t. het groen en bebouwingsgraad

...

Wederom wil verzoekende partij uitlokken dat uw Raad een appreciatie maakt in plaats van de overheid. De Deputatie heeft de appreciatie gemaakt en meent dat er wel voldoende groen is.

...

De Deputatie heeft dan ook een correcte toetsing gemaakt.

...

In casu werd er wel degelijk rekening gehouden met de omgeving, zoals blijkt uit de motivering; verzoekende partij verzwijgt angstvallig dat naast de meergezinswoning van tussenkomende partij reeds een meergezinswoning staat.

2. M.b.t. het bijgebouw

Dit onderdeel is ongegrond aangezien het geen enkel uitstaans heeft met objectieve rechten, maar met subjectieve rechten; het betreft middel heeft betrekking op de "visuele schade en beschaduwing" en "rechtstreeks zichten" Kennelijk wordt de schending van de formele wet op de motivering of aan de goede ruimtelijke ordening ingeroepen als een vermomming subjectieve rechten te doen gelden. Dit kan uiteraard niet en is manifest in strijd met art. 144 van de Gecoördineerde Grondwet.

...

Bovendien wordt, zoals de Deputatie terecht opwerpt, in art. 4.2.22, §1 van de VCRO bepaald dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

...

Wederom wenst verzoekende partij uit te lokken dat uw Raad een appreciatie maakt in plaats van de Deputatie.

3. M.b.t. de bouwdiepte

...

Verzoekende partij stelt dat de bouwdiepte niet vergelijkbaar is met de onmiddellijke omgeving, maar toont dit geenszins concreet aan. Integendeel: de bouwdiepte paalt aan de bouwdiepte van de linkerbebouwing.

Verzoekende partij haalt als belang aan 'een kokergevoel en beschaduwing van de koer'; dit heeft geen uitstaans met objectief recht.

4. M.b.t. het straatbeeld

...

De Deputatie heeft rekening gehouden met het straatbeeld.



...  
Naast het perceel van tussenkomende partij staat zelfs een appartementsgebouw.  
...

4.  
In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

#### **EERSTE ONDERDEEL**

*De verzoeker is vooreerst van oordeel dat de deputatie de afwijking op het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet afdoende, minstens onzorgvuldig heeft gemotiveerd.*

...

*De verzoeker erkent dat het advies van de erfgoedambtenaar geen bindend karakter heeft, evenwel moeten-in geval van afwijking op het verleende advies- voldoende concrete en draagkrachtige gegevens voorliggen die het advies weerleggen.*

...

*De deputatie heeft geen concrete argumenten aangehaald die bovenstaande gegevens zouden tegenspreken, zij stelt enkel zeer algemeen dat het pand ‘geen uitzonderlijk beeldbepalend karakter’ heeft.*

...

*In ieder geval mogen de wensen van de bouwheer geen **doorslaggevend argument** zijn om de slooping van een in de inventaris opgenomen gebouw te verantwoorden. **In casu was dit wél het geval.***

...

*In dat opzicht meent de verzoeker dat de motivatie van de deputatie **kennelijk onzorgvuldig** voorkomt.*

...

#### **TWEEDE ONDERDEEL**

...

*De verwerende en tussenkomende partij verwijzen in hun nota's meermaals naar de reeds bestaande meergezinswoning in de straat om het nieuwe aangevraagde project te verantwoorden. De verzoeker is van oordeel dat dit niet volstaat.*

...

*Het groendak kan, in tegenstelling tot hetgeen verwerende en tussenkomende partij beweren, de 95 % bebouwingsgraad niet goedmaken.*

...

*De motivatie van de deputatie dat het voorziene groen ‘gangbaar’ is in het woonblok maakt geen concrete toetsing uit van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.*

...

*De deputatie diende in het kader van haar beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening wel degelijk rekening te houden met de grootte van dit bijgebouw en de **hinder** die het veroorzaakt voor de omwonenden (artikel 4.3.1, §2 1° VCRO)*

...

*De steeds terugkomende verantwoording van de deputatie dat het om ‘**centrumgebied**’ gaat is niet afdoende.*

...

***Nu er nergens in de onmiddellijke omgeving van het aanvraagterrein bijgebouwen in tweede lijn gelegen zijn die bestaan uit twee bouwlagen, kon de deputatie de aanvraag op dit punt redelijkerwijs niet vergunnen. Zelfs in centrumgebied is dergelijke zware bebouwing onaanvaardbaar.***

...

*Concreet staat vast dat het straatbeeld wordt gekenmerkt door karakteristieke eengezinswoningen. Ook de aanpalende woning van de verzoeker is een karakteristieke eengezinswoning. De deputatie heeft dit element kennelijk onvoldoende in haar beoordeling betrokken.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag betreft de sloping van een gebouw, voormalig café met zaal NOVA, bouwjaar 1947, en het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen.

2.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht.

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, samen gelezen met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, concreet te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

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

4.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan afgeweken wordt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt in principe dat het bestuursorgaan zijn beslissing des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom het de argumentatie van het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet.

5.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te 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.

6.

In essentie komt het eerste onderdeel erop neer dat de verwerende partij de afwijking op het ongunstig advies van de afdeling Onroerend Erfgoed niet afdoende motiveert.

7.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt met betrekking tot de erfgoedwaarde dat het huidige pand sinds lang verwaarloosd is en, verwijzend naar de toestand van het schrijnwerk, gevelparament, daken, dakgoten en naar opstijgend vocht, dat het in een dusdanige staat verkeert dat renoveren geen realistische optie is zo men de beoogde functie erin wil onderbrengen. Hij stelt vast dat er nergens thermische isolatie aanwezig is, geen centrale verwarming, nauwelijks voorziening van sanitair, een gebrekkige riolering en dat het bijgevolg technisch quasi onmogelijk is om het gebouw te behouden en te renoveren met behoud van de huidige architectuur en toch aan te passen aan de hedendaagse normen en voorschriften én de wensen van de bouwheer.

Hij stelt dat het advies van de afdeling Ruimte en Erfgoed (Onroerend Erfgoed) niet kan worden bijgetreden, vermits dit advies in summiere bewoordingen eenvoudigweg stelt dat er erfgoedwaarden aanwezig zijn gelet op de authentieke gevelopbouw en vermits nergens het bepalend karakter van enige erfgoedwaarde in concreto aangetoond is. Verder blijkt uit het bij de aanvraag gevoegde fotomateriaal duidelijk dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is. Het betreft, aldus de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving, in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter. Hij besluit dat het behoud van het bestaande gebouw, gelet op de staat van het gebouw en gelet op de geringe aanwezige erfgoedwaarden, niet meer realistisch is, zodat de sloop kan aanvaard worden, zo dit gebeurt met het oog op het realiseren van een kwalitatief nieuwbouwproject.

8.

In de bestreden beslissing worden de overwegingen betreffende erfgoedwaarde van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen en bijgetreden.

De bestreden beslissing weerlegt het advies van de erfgoedambtenaar op grond van het bij de aanvraag gevoegde fotomateriaal en stelt dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is: het betreft een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving, in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter.

9.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, uitgaande van de juiste concrete gegevens, met de vereiste zorgvuldigheid, het advies van de afdeling Ruimte en Erfgoed afdoende weerlegt.

10.

Verder stelt de verzoekende partij dat het ontworpen project niet kan beschouwd worden als een *“kwalitatief nieuwbouwproject”*, maar kennelijk in strijd is met de *“goede ruimtelijke ordening”* wegens *“(1) Praktisch geen groen/té hoge bebouwingsgraad, (2) Een te groot bijgebouw in tweede bouwlijn, (3) Té verregaande bouwdiepte, (4) Verstoring van het straatbeeld”* zodat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk niet naar behoren heeft beoordeeld en ten onrechte de vergunning heeft verleend.

11.

Wat betreft het bezwaar dat er praktisch géén groen is, stelt de beslissing dat de garage wordt afgedekt met een groendak, zichtbaar vanuit de appartementen en vanuit de aanpalende

gebouwen en verder dat het in het project voorziene groen qua oppervlakte in overeenstemming is met wat gangbaar is in het woonblok en voor bouwprojecten op een dergelijk perceel.

Wat de door de verzoekende partij gestelde te hoge bebouwingsgraad en te verregaande bouwdiepte betreft, stelt de beslissing dat het project grotendeels hetzelfde gabarit aanneemt van het naastgelegen appartementsgebouw en een bouwdiepte op de verdieping aanhoudt van ongeveer 12 m, wat een gangbare norm is zeker binnen een gesloten stedelijke omgeving, en verder dat ter hoogte van de rechterperceelsgrens de nieuw geconcipeerde bebouwing 3 m verder reikt dan de rechtsaanpalende bebouwing, wat voor de rechterbuur (verzoekende partij) enige in lengte en in tijd beperkte afname van direct zonlicht zal inhouden, wat dient aanvaard te worden aangezien dit inherent is aan de ligging van deze terreinen in centrumgebied. Zij stelt dat een schaduwstudie dit enkel kan bevestigen en bijgevolg weinig nieuwe elementen kan aanreiken.

De door de verzoekende partij bij haar verzoekschrift neergelegde schaduwstudie lijkt de bewering van de verwerende partij te bevestigen, met name dat er tegenover de bestaande situatie inderdaad voortaan een, zij het in lengte en in tijd, beperkte afname van direct zonlicht zal zijn, vooral in de voormiddag.

De bestreden beslissing stelt verder dat gelet op de heden ten dage voor nieuwbouwprojecten eerder ongebruikelijke beperkte diepte van het rechts aanpalende hoofdbouwblok, gelet tevens op de eerder beperkte verdere bouwdiepte van de nieuwbouw (3m) en op de ligging in centrumgebied, de voorgestelde bouwdiepte kan aanvaard worden.

Wat het bijgebouw (de garage) in tweede bouwlijn betreft stelt de bestreden beslissing dat de garage geen wezenlijk grotere afname van zicht en zonlicht voor het rechts aanpalend perceel zal inhouden en dat in het bouwblok verder heel diep gelegen en volumineuze bebouwing voorkomt, zodat de garage als dieper gelegen gebouw ruimtelijk weerklank vindt.

Wat het straatbeeld betreft, stelt de bestreden beslissing dat de Kloosterstraat een echte kernwoonstraat is, dat het voorgelegde ontwerp een meergezinswoning is in een omgeving waar nog dergelijke gebouwen staan en qua functie en gabarit aansluit bij de bestaande toestand.

Dat er, zoals de verzoekende partij stelt, een sterke afname van ontvangst zal zijn voor de schotelantennes van de verzoekende partij, is een louter hypothetische veronderstelling die zij ook niet aantoonst.

Wat de rechtstreekse inblik in de tuin betreft, vanaf de ramen van de berggruimtes, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing vermeldt dat de ramen zich op 8,40 m van de voorliggende perceelsgrens [met de verzoekende partij] bevinden en dat de maat van in dergelijke gebieden voorkomende burenhinder bijgevolg niet wordt overschreden door dit project.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het middel is ongegrond.

## B. Tweede middel

### Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.15 juncto 4.1.1, 14° VCRO en van de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij licht het middel toe als volgt:

“ ...

*doordat een gedeelte van het aanvraagterrein eertijds deel uitmaakte van perceel [REDACTED] maar na een afsplitsing werd verkocht aan de aanvrager met het oog op woningbouw, terwijl deze afsplitsing en verkoop, gelet op het oogmerk van woningbouw, enkele wettig kon na aflevering van een verkavelingsvergunning, zodat het stuk grond op onwettige wijze werd afgesplitst wat een stedenbouwkundig misdrijf uitmaakt zodat ook de thans afgeleverde stedenbouwkundige vergunning door onwettigheid is aangetast.*

13.

*Artikel 4.2.15 §1 VCRO luidt als volgt :*

*(...)*

*Artikel 4.1.1, 14° luidt als volgt :*

*(...)*

*Bij verdeling van een perceel in twee stukken grond met de bedoeling om één van beide stukken de verkopen met het oog op woningbouw kan afgesplitste stuk grond niet rechtsgeldig worden vervreemd zonder verkavelingsvergunningsplicht. De stedenbouwkundige vergunning die is gebaseerd op een dergelijk fundamenteel onwettig uitgangspunt is onwettig (RVS 7 april 2009, nr. 192.243, Coppens, p.6)*

14.

...

*Uit het aanvraagplan blijkt dat 'perceel 1' (zie plannetje hieronder : ingekleurd met roze) gevoegd werd bij het aanvraagterrein met kadastraal nummer 79 m*

*...(plan)*

*15. De toevoeging van dit 'perceel 1' is evenwel niet getekend op het kadastraal plan met aanduiding van de bouwplaats. Op het kadastraal plan zijn de oorspronkelijke contouren van perceel [REDACTED] aangeduid. De roze zone diende te worden opgenomen in de omkaderde 'bouwplaats'. Dit is zeer misleidend voor derden zoals verzoeker:*

*(plan)*

16

...

*staat vast dat voor de recente (het bijgevoegde kadastraal plan werd nog niet aangepast) splitsing een verkavelingsvergunning noodzakelijk was.*

*De verzoeker legt een bevestiging van de dienst Ruimtelijke Ordening voor dat met betrekking tot de betrokken kadastrale percelen geen verkavelingsvergunning is afgeleverd (stuk 5)*

*Het bestreden besluit is met andere woorden gebaseerd op fundamenteel onwettige uitgangspunten. In die zin is ook het bestreden besluit aangetast door onwettigheid.*

17.

...

*Nu tevens vaststaat dat de plannen misleidend waren, zijn ook om deze redenen de rechten van verdediging van de verzoeker aangetast.”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Anders dan artikel 4.2.15, §1 VCRO als verkavelingsvergunningsplichtig voorschrijft, werd bij de gebeurde toevoeging van het deeltje grond geen kavel afgesplitst met het oog op woningbouw.*

...

*In casu is er geen zelfstandige kavel ontstaan in de zin van een afgesplitst en opzichzelfstaand perceel.*

...

*Ook het op het plan aangeduide ‘perceel 2’ werd afgesplitst en gevoegd bij het perceel met huidige aanduiding ██████, en is niet als zelfstandige kavel blijven bestaan, noch voor de woningbouw bestemd. Het oorspronkelijk perceel waarvan de delen worden afgesplitst was reeds gebouwd, zodat ook hiervoor geen verkavelingsvergunning nodig was.*

...”

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*-Onontvankelijkheid van het middel – gebrek aan belang bij het middel*

*Verzoekende partij heeft geen enkel belang bij het opwerpen van dit middel. Immers, staat de meergezinswoning volledig op perceel ██████ en paalt verzoekende partij niet aan het stukje grond dat aan het perceel werd toegevoegd.*

*-Ongegrondheid van het middel*

*In casu kan er geen sprake zijn van een verkaveling. Het deel grond dat werd afgestaan is minimaal en kan nooit zelfstandig worden gebruikt om een bebouwing op te richten voor woningbouw.*

...

*De VCRO spreekt duidelijk over woningbouw en verwijst in art. 4.1.1.16° naar het begrip woning zoals gedefinieerd in art. 2, §1, eerste lid, 31° Vlaamse Wooncode: “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Het kleine stukje grond dat werd afgestaan kan onmogelijk dienen om deze woonfunctie te vervullen.*

...

*Het betreft hier dan ook geen verkavelen maar opsplitsen van grond.*

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*Uit bovenstaande definities blijkt evenwel nergens dat het afgesplitste terrein plaats moet maken voor een ‘volwaardig’ bouwwerk, het volstaat dat het in functie staat tot woningbouw of tot constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*

*Concreet wordt op het afgesplitste terrein (...) een constructie gebouwd die voor bewoning wordt gebruikt (een deel van de meergezinswoning wordt gebouwd op het afgesplitste terrein.)*

...

*Het eisen van een verkavelingsvergunning is, in tegenstelling tot de verwerende en tussenkomende partij beweren, allesbehalve onzinvol. Verkavelingsvoorschriften zouden een minimale afstand ten opzichte van de perceelsgrens kunnen vastleggen, alsook de hoogte van de gebouwen.*

..."

#### Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat artikel 4.2.15 juncto 4.1.1, 14° VCRO alsook de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht geschonden zijn omdat het woongebouw zich gedeeltelijk zal bevinden op een perceel grond dat zonder verkavelingsvergunning afgesplitst werd van een andere grond met kadastrummer ██████ zodat de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning door onwettigheid zou aangetast zijn.

2.

Artikel 4.1.1, 14° VCRO luidt als volgt :

*“verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;”*

Artikel 4.2.15 VCRO luidt als volgt :

*“§1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.”*

3.

Uit de situering van de aanvraag in het verzoekschrift blijkt dat de bouwplaats en de omliggende gronden volledig gelegen zijn in het woongebied van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde'.

4.

Door de partijen wordt niet betwist dat het van perceel 76v afgesplitste deel gevoegd werd bij perceel 79m om geïntegreerd te worden in de bouwkavel, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning voor woningbouw werd verleend.

5.

De Raad stelt vast dat, opdat er volgens artikel 4.1.1, 14° VCRO sprake zou zijn van een verkaveling, het moet gaan om het vrijwillig verdelen van een grond in twee of meer kavels met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

De Raad oordeelt dat er in onderhavig dossier geen sprake is van de verdeling van een grond in twee kavels voor woningbouw of het oprichten van constructies.

Van perceel ██████, dat zelf reeds bebouwd was, werd, blijkens de gegevens van het dossier, een oppervlakte van 18m<sup>2</sup> afgesplitst om het te voegen bij perceel ██████. Deze afsplitsing

