

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 april 2018 met nummer RvVb/S/1718/0790
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0887/S

Verzoekende partijen	1. de heer Guido VANDENBERGHE 2. de nv VERZEKERINGSKANTOOR JOHAN PRIEM vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomen partij	de nv GOLFKARTON SOENEN vertegenwoordigd door advocaat Ignace HAMEEUW met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Jan Mahieustraat 10

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 20 februari 2017 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met praktijkruimte op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Hendrik Consciencestraat 42-44, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 359H7, 359S9, 359Y9 en 359Z9.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Eerder vorderden de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 31 augustus 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is hangende en gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0887/A.

2.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 januari 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 25 januari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en dient (in het samenhangend dossier 1617/RvVb/0887/A) het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Pieter-Jan DEFOORT voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Ignace HAMEEUW, voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

4.

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

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 24 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met praktijkruimte (geneesheer) op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Hendrik Consciencestraat 42-44.

De percelen liggen binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg, goedgekeurd op 29 april 1991, in zone 'woonkerngebied'.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare', goedgekeurd op 29 oktober 2010.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 december 2016 tot en met 10 januari 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in het centrum van de stad nabij het De Coninckplein en concreet tussen de Garenstraat (nrs 15-17) en de Hendrik Consciencestraat (nrs 42 - 44-). Aan de zijde van de Hendrik Consciencestraat situeren zich twee woningen van 2 en 3 bouwlagen met hellend dak tot een maximale bouwdiepte van 26m. De straat wordt gekenmerkt door de sterke aanwezigheid van bouwkundig erfgoed, zowel op de inventarislijst als beschermd erfgoed. Van toepassing op dit project zijn:

- *Hendrik Consciencestraat 44 - magazijn uit 1889 (Inventaris) → te slopen in functie van de bouwaanvraag.*
- *Hendrik Consciencestraat 46 - herenhuis (beschermd) → op heden notariswoning en kantoor.*
- *Hendrik Consciencestraat 40 - Huis Wyckhuysse (beschermd) → op heden bank en verzekeringskantoor.*
- *Het geheel van de Hendrik Consciencestraat naar het Stationsplein.*

Aan de zijde van de Garenstraat situeert zich één woning van twee bouwlagen met hellend dak en een garage van twee bouwlagen met hellend dak en een maximale bouwdiepte van circa 14m. Aan deze zijde situeert zich geen bouwkundig erfgoed.

De ruimere omgeving wordt gekenmerkt door een sterke aanwezigheid van onroerend erfgoed, de aanwezigheid van stadswoningen en appartementen en diverse diensten en horecazaken. Handel situeert zich meer richting de Ooststraat.

De aanvraag omvat het integraal slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een appartement (bestaande uit twee blokken) met ondergrondse parking en praktijkruimte.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met praktijkruimte. Het project bestaat uit twee aparte volumes, elk aan één straatzijde, die verbonden worden door een ondergrondse garage. Bovengronds wordt de tussenliggende buitenruimte ingericht met parkeerplaatsen. De inrit naar de parkeervoorzieningen situeert zich in de Garenstraat.

Beide gebouwen hebben een hoogte van 4 bouwlagen met op de verdiepingen telkens één woonegelegenheid met buitenruimte. Er worden dus 2x3 woonegelegenheden voorzien en 6 in het totaal.

De appartementen zijn te beoordelen als ruim ten gevolge van de vloeroppervlakte en beschikbare buitenruimte. Dit resulteert in een aanbod van ruime woonegelegenheden mét functionele buitenruimtes in het centrum van de stad.

(...)

Zijde Hendrik Consciencestraat.

Er wordt aangegeven dat het gabariet van het nieuwe gebouw op de bestaande gabarieten afgestemd wordt en bijgevolg een minimale impact te hebben op lichtinval en privacy ten opzichte van de burens.

De bouwhoogtes van 9.8m en 13.69m blijven onder de bouwhoogtes van de aanpalende panden van de kroonlijst - en nokhoogte aan de straatzijde.

Op het gelijkvloers wordt enerzijds aangegeven een handelsruimte te voorzien en anderzijds een praktijkruimte. Echter wordt er door de aanvrager in de toegevoegde nota dd 24.11.2016 verduidelijkt dat het hier enkel om een praktijkruimte gaat en niet om een handelsruimte. Om dit te bekrachtigen zal handel voorwaardelijk uitgesloten worden als bestemming.

Deze ruimte heeft een oppervlakte van 319m² en is gelegen op het gelijkvloers en dus rechtstreeks toegankelijk via de Hendrik Consciencestraat. Maar is tevens toegankelijk via het binnengebied dat ontsloten wordt via de Garenstraat. De bouwdiepte van het gelijkvloers bedraagt 26m. Deze bouwdiepte overschrijdt de standaard richtlijn van 20m voor het gelijkvloers. Gelet deze bouwdiepte echter volledig aansluit op de bouwdieptes van de beide aanpalende panden en geen negatieve impact heeft ten opzichte van de bestaande buitenruimte is deze bouwdiepte aanvaardbaar.

Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte van het hoofdvolume 15m. Deze bouwdiepte stemt overeen met de richtlijn van 15m voor verdiepingen. Op de eerste verdieping zelf wordt er nog een extra aanbouw voorzien tot een grotere diepte van 26m met aansluitend een dakterras (binnen de 26m zone). Deze aanbouw sluit echter ook terug aan op het huidige gabariet gemene muren ten opzichte van nummer 40. Het volume is lager dan de bestaande gemene muur maar met behoud van deze gemene muur.

De privacy ten opzichte van nummer 46 wordt gegarandeerd door het dakterras in gebruiksoppervlakte te beperken (circa 1.8m terugliggend tov de achtergevel en meer dan 3m afstand tot nummer 46) en een visuele afscherming te voorzien onder de vorm van een haag. Er wordt een bijkomend inpandig terras voorzien aan de straatzijde. Dergelijke buitenruimte is binnen deze stedelijke context en met respect voor de algemene wetgeving zeker aanvaardbaar.

De buitenruimte voor de woning op de tweede verdieping wordt voorzien op het plat dak van de uitbouw van de eerste verdieping. Om deze buitenruimte te realiseren wordt de gemene muur 55cm opgemetseld, wat slechts een zeer beperkte impact heeft op het geheel van deze gemene muur. Ook hier is er een ruime afstand tot de achtergevel, en bijgevolg de tuin van nummer 40, door slechts de helft van het dak te benutten als terras. Er is tevens een zeer ruime afstand tot nummer 46. Er wordt een bijkomend inpandig terras voorzien aan de straatzijde. Dergelijke buitenruimte is binnen deze stedelijke context en met respect voor de algemene wetgeving zeker aanvaardbaar.

De derde verdieping voorziet in een teruggetrokken dakverdieping ten opzichte van de voorzijde, achterzijde en ten opzichte van nummer 46. Daarmee wordt een volume vooropgesteld binnen een gabariet van een hellend dak en op afstand van de aanpalende daken inclusief dakramen van nummer 46. Ook hier worden terrassen bekomen op het resterende plat dak van de tweede verdieping. Ten opzichte van nummer 40 wordt, aan de achterzijde, de bestaande gemene muur beperkt opgehoogd met 26cm om een visuele afscheiding te bekomen van 1.8m hoogte. Hier is de impact van de ophoging

verwaarloosbaar ten opzichte van het geheel van de gemene muur. Ten opzichte van nummer 46 wordt een afstand behouden van >1.9m door een niet-toegankelijk groendak. Ook aan de straatzijde wordt een terras voorzien met glazen borstwering. Dergelijke buitenruimte is binnen deze stedelijke context en met respect voor de algemene wetgeving zeker aanvaardbaar.

Zijde Garenstraat

Het nieuwe volume heeft een gabariet van 4 bouwlagen hoog en een algemene bouwdiepte van 15m. De algemene bouwdiepte van 15m wordt bekomen door de som van de bouwdiepte van het gesloten volume (max tot 14m) + terrassen (+1m). De bouwhoogte van concreet 12.71m stemt overeen met hoekgebouw Garenstraat / Vlamingstraat tevens van 4 bouwlagen.

Tussen deze appartementsgebouwen zit een afstand van circa 4m met invulling van een garage van één bouwlaag met hellend dak. Dit volume hoort bij het perceel van de Hendrik Consciencestraat 46. Ten gevolge van deze onderbreking zal er bij iedere ontwikkeling hier een blinde gevel ontstaan, zoals in bestaande toestand ook het geval is. Het ontwikkelen van het tussenliggend perceel op zich is, door zijn zeer beperkte breedte, echter bijna onmogelijk. Gelet het een andere eigenaar betreft kan dit ook niet opgenomen worden bij de huidige aanvraag. Gelet de beperking van het garagevolume is het ook niet wenselijk nieuwe projecten op dit gabariet van een bijgebouw af te stemmen. Hetzelfde geldt ten opzichte van de garages aan de andere kant van het nieuwe volume (Garenstraat 13). De blinde muren worden afgewerkt met leien. Om hier geen minderwaardige blinde gevels te bekomen in het straatbeeld wordt gevraagd om deze gevelafwerking maximaal af te stemmen op het uitzicht en de kleur van de natuursteen van de voorgevel. Het gebruik van grijze, rode of andere kleuren die hiermee niet overeenstemmen wordt dus uitgesloten. Echter wordt er wel rekening mee gehouden dat er in de toekomst mogelijks wel aangebouwd zal worden, maar hierover geen termijn gekend is. Enkel hoogwaardige wachtgevels zijn bijgevolg aanvaardbaar.

Er worden terrassen voorzien aan de voor-en achtergevel bij iedere woongelegenheid. Er dient rekening gehouden te worden met de wetgeving op lichten en zichten en een afstand van minimaal 60m tot de kavelgrens bij loodrechte zichten voor de terrassen aan de achtergevel. Gelet de aanpassingen hiertoe beperkt zijn (iets bredere muur aan zijkant terras) wordt hiertoe een voorwaarde opgelegd.

Binnengebied en ondergrondse parking

Het binnengebied, alsook de ondergrondse parking zijn toegankelijk via de Garenstraat. De binnentuin wordt verhard in functie van parking en omvat een beperkte groenzone. Daarbij wordt de bestaande tuinmuur aan de zijde van nummer 46 behouden. De tuinmuur ten opzichte van nummer 40 blijft hoofdzakelijk behouden en wordt beperkt gewijzigd door een verhoging op niveau +2 en +3 in functie van de dakterrassen. Deze verhogen zijn in verhouding tot de bestaande hoogte minimaal en aanvaardbaar daar deze niet resulteren in hinder ten opzichte van nummer 40.

De aanvraag moet voldoen aan het stedelijke parkeerreglement.

(...)

Afstemming op aanpalend beschermd erfgoed.

Het nieuwe project aan de zijde van de Hendrik Consciencestraat wordt begrensd door twee monumenten. Daarbij is het van belang dat dit volume zich afstemt op de omgeving zowel in aantal bouwlagen, als in vormgeving en materiaal.

De bouwhoogte sluit aan op het gabariet (inclusief hellende daken) van de aanpalende gebouwen. Nummer 40 heeft visueel 2 duidelijke volledige bouwlagen maar in realiteit een bouwhoogte van 3 bouwlagen met een hellend dak. Hetzelfde geldt voor nummer 46. De volumes hebben immers een kelder hoger dan het straatniveau en bijgevolg een hoger vloerpas gelijkvloers met aansluitend een verdieping én volwaardige zolderverdieping. De drie eerste bouwlagen van het nieuwe volume stemmen dan ook overeen met de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen en is zelfs iets lager. Daarmee wordt een ongelukkige aansluiting vermeden. De teruggetrokken vierde verdieping wordt aanvaard als invulling van een volume binnen een hellend dak zone.

Daarbij wordt er bijkomend een afstand gehouden van nummer 46 en komt het nieuwe pand slechts puntgewijs buiten het gabariet van nummer 46.

De blinde gevels die bovendaks zichtbaar zijn worden afgewerkt met leien. Gelet echter de erfgoedcontext wordt de voorwaarde opgelegd om het nieuwbouwproject als één duidelijk en samenhangend geheel af te werken en dus ook deze zijgevels in natuursteen te voorzien. Rekening houdende met de aanpalende monumenten kunnen deze gevels immers niet als wachtgevels beschouwd worden.

De gevelritmering verwijst naar de aanpalende gebouwen. Echter wordt binnen het advies van RADAR opgemerkt dat deze gevelritmering niet gerespecteerd werd op het gelijkvloers en aanpassing hier aan de orde is. Gelet de grootschaliger raampartijen op het gelijkvloers inderdaad niet in overeenstemming zijn met de overige gevelritmering van het eigen pand, alsook dat van de aanpalenden wordt de voorwaarde opgelegd deze af te stemmen en iedere raampartij bijgevolg in twee te delen conform de indeling van de bovenliggende verdiepingen.

De afwerking gebeurt met natuursteen en hout. Daarbij refereert de natuursteen naar de materialisatie van statige herenhuizen in deze straat.

De inpassing van het nieuwe volume gebeurt op een hedendaagse manier waarbij er niet geopteerd werd voor 'namaak erfgoed'. Er wordt een hedendaags volume, rekening houden met zijn context, gerealiseerd.

Er kan besloten worden dat het project voorziet in een stedelijk programma en resulteert in een kleine verdichting in het stadscentrum. Het aanbod van appartementen is daarbij complementair aan het klassieke aanbod van standaard appartementen.

Om tegemoet te komen aan een aantal relevante opmerkingen binnen de bezwaren worden een aantal voorwaarden opgelegd. Deze resulteren niet in essentiële wijzigingen van het project, waardoor een voorwaardelijk gunstig advies gegeven kan worden.

Beschikkend gedeelte

Vanuit planologisch oogpunt is deze aanvraag in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Gelet het feit dat de aanvraag volledig kadert binnen de omgeving en geen afbreuk doet aan de basisvisie die aan de grondslag ligt van het plan, kan geoordeeld worden dat deze aanvraag volledig kadert binnen de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Overwegende bovenstaande motivering, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan kan gesteld worden dat het project ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is of kan gebracht worden (mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 7 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 mei 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig gewijzigde plannen.

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 juli 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich 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 is gelegen tussen de Hendrik Consciencestraat en de Garenstraat in het centrum van Roeselare. In de bestaande toestand zijn er langs de Hendrik Consciencestraat twee oudere leegstaande woningen (inschatting eind 19e eeuw), respectievelijk met twee bouwlagen en een hellend dak (nr. 42) en drie bouwlagen en een hellend dak (nr. 44). Deze woning werd langs de tuinzijde voorzien van diverse aangebouwde volumes. Langs de Garenstraat bevindt zich momenteel één bredere recentere woning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak (nr. 17). Deze woning herbergt momenteel een dokterspraktijk. Daarnaast bevindt zich een in de inventaris opgenomen loods die bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak met nok dwars op de straat (nr. 15).

In de Hendrik Consciencestraat bevinden zowel de rechterbuur (nr. 40) als de linkerbuur (nr. 46), zich op de inventaris van onroerend erfgoed. Beide gebouwen zijn vastgesteld en beschermd. In de Garenstraat bevindt zich aan de linkerkant van de site een volume met

garageboxen, aan de rechterzijde bevindt zich een garage bestaande uit één bouwlaag waarnaast zich dan weer een appartementsgebouw met vier bouwlagen situeert.

Het ontwerp voorziet de sloop van alle zich op deze percelen bevindende bebouwing. Ter vervanging wordt zowel aan de Hendrik Consciencestraat als de Garenstraat een nieuw volume van 4 bouwlagen opgetrokken. Over de volledige oppervlakte van het terrein wordt een ondergrondse verdieping uitgegraven waarin zich 16 parkeerplaatsen, toegangen tot de volumes en technische ruimtes bevinden. De gelijkvloerse verdieping aan de Hendrik Consciencestraat zal ingenomen worden door een praktijkruimte. Aan de zijde van de Garenstraat situeert zich de inrit naar de ondergrondse parkeergarage en de binnenruimte. Deze binnenruimte doet hoofdzakelijk dienst als parkeerruimte voor cliënten van de praktijk en omvat 6 parkeerplaatsen en een publieke en private fietsenstalling. Beide volumes bevatten 3 wooneenheden, één per bouwlaag.

De architectuur van het gebouw aan de Garenstraat is modern met een gevelafwerking in witte natuursteen en hout. De volumetrie refereert aan dat van het bestaande appartementsgebouw op de hoek met de Vlamingstraat. Het gebouw telt 4 bouwlagen en de bouwdiepte is 15m. De drie tweeslaapkamer appartementen zijn identiek en zijn voorzien van inpandige terrassen op voor- en achtergevel.

Het gebouw aan de Hendrik Consciencestraat heeft een zelfde architectuur als dat aan de Garenstraat, zij het met een meer traditionele gevelritmering. Hierdoor onderscheidt het zich duidelijk van de monumenten aan weerszijden zonder er te radicaal te breken. De kroonlijst is lager dan de van de aanpalende gebouwen met een teruggetrokken 4^e bouwlaag.

Voor de bouwdiepte werd uitgegaan van de bouwdieptes van de bestaande bebouwing. Zo is de huidige bouwdiepte op het gelijkvloers 26m. Deze bouwdiepte wordt overgenomen voor de nieuwe praktijkruimte op het gelijkvloers. Vanaf de eerste verdieping wordt een nieuw hoofdvolume voorzien met een bouwdiepte van 15m. Op het dak van het gelijkvloers komt een groendak met dakterras. De schuine dakhelling waarmee het gelijkvloers afbouwt naar de perceelsgrens met nr. 46 wordt in het nieuwe gebouw op een identieke wijze overgenomen.

Het gabariet van de bestaande uitbouw naast nr. 40 blijft behouden. Deze uitbouw heeft net zoals het gelijkvloers een bouwdiepte van 26m. Het vervangende volume is even diep maar een stuk minder hoog, in plaats wordt op de tweede verdieping een dakterras voorzien. Om de inkijk in de tuin van nr. 40 te vermijden wordt de gemene muur opgehoogd met 55cm.

Door het achteruit schuiven van de bovenste bouwlaag worden terrassen gecreëerd. Inkijk in de tuin van nr. 40 wordt vermeden door de bestaande gemene muur te behouden en op te hogen met 26cm zodat deze een hoogte van 180cm bereikt ten opzichte van het vloerplan van het terras. Langs de kant van nr. 46 wordt een ontoegankelijk groendak voorzien.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag ligt in het **Algemeen Plan van Aanleg Roeselare dd. 29/04/1991, zone woonkerngebied**. De aanvraag is vanuit louter planologisch oogpunt in overeenstemming met het APA. Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, moet de aanvraag wel nog

te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Schaal/Gabarit

Cruciaal is de bestaande tuinmuur ter hoogte van de perceelsgrens met nr. 40. Deze heeft door de noordoostelijke oriëntatie eerder een beperkte impact op de bezonning van het aanpalende pand. Het ruimtegevoel in de woning en tuin wordt echter wel sterk beïnvloed door de aanwezigheid van de muur. Dit is een minder dan ideale toestand, maar wel **de bestaande**. In de aanvraag staat duidelijk vermeld dat deze muur behouden blijft. Bij de werken kan niet geëist worden dat deze muur gesloopt wordt. Wel moeten de in de aanvraag opgenomen ophogingen van deze muur onder de loep genomen worden. Het bestaan en in stand houden van een ruimtelijk niet ideale toestand betekent niet dat wijzigingen in de negatieve zin kunnen.

De aangevraagde ophoging is tweeledig.

Een eerste deel is het ophogen met 26cm van het hoogste deel van de muur, over een afstand van 4m50, tot 11m60 hoogte. Dit om langs het terras een muur van 1m80 te bekomen. Deze aanpassing heeft gezien de oriëntatie en de plaats ten opzichte van de aanpalende woning weinig impact op de bezonning.

Het tweede deel handelt over de bestaande muur met als hoogte 8m50 tot een bouwdiepte van 26m. Ten opzichte van het terras heeft deze muur reeds een hoogte van 1m80, de ophoging is bijgevolg **niet essentieel om de privacy van de gebruikers en de burens te garanderen**. Bovendien is het door de inplanting van het terras evenmin nodig om deze muur de volledige 26m diep te laten doorlopen.

Bijgevolg lijkt het aangewezen, met de levenskwaliteit van beide aan de muur palende gebouwen in het achterhoofd, de tweede ophoging niet toe te laten en zelfs de muur langs het groendak vanaf een bouwdiepte van 21 meter af te breken tot het dakniveau. Deze voorwaarde beperkt de uitbreidingsmogelijkheden van het dakterras en zorgt voor een beperkt betere bezonning van het aanpalende perceel, maar verbetert het ruimtegevoel. De afname van de muurhoogte heeft ook een positief effect op de bezonning van woning nr. 46.

De aanvrager bezorgt een **aangepast plan 7/26** waarbij de gemene muur tot een hoogte van 1m80 blijft bestaan en waarbij deze gemene muur doorloopt tot op een bouwdiepte van 21m. Deze 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: (...)

De planaanpassing is een verwerking van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en komt de goede ruimtelijke ordening ten goede. De rechten van derden worden niet geschonden aangezien de beroepsindieners zich uitdrukkelijk akkoord hebben verklaard met deze aanpassingen. De privacy van eenieder wordt gerespecteerd en de woning nummer 46 krijgt meer zonlicht.

*De beroepsindieners hadden zelf nog een tegenvoorstel gedaan waarbij de bouwdiepte overal beperkt wordt tot 15m. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft dit bekeken en geoordeeld dat de voorgestelde bouwdiepte niet overdreven is en dit vooral gelet op het feit dat het hier om een bestaande toestand gaat. De aanvrager heeft een inspanning gedaan en heeft het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aanvaard en de gemene muur langs nr 46 beperkt tot 21m diepte en 1m80 hoogte. Bovendien zorgt het voorstel van de beroepsindieners voor een volledig nieuw project, bepaalde terrassen verdwijnen en wordt inpandig met als gevolg dat de appartementen kleiner worden en de indeling wijzigt. Dit voorstel is iets beter voor de beroepsindieners maar zorgt wel voor een minder goed project voor de aanvragers. Zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de deputatie zijn van oordeel dat het tegenvoorstel van de beroepsindieners geen meerwaarde biedt voor het project. Het aangevraagde zorgt **niet voor onaanvaardbare hinder**, zeker niet met de doorgevoerde aanpassing. Het voordeel van het tegenvoorstel is ook maar miniem voor de beroepsindieners terwijl het nadeel voor de aanvrager groot is. De deputatie aanvaardt het tegenvoorstel niet omdat het de goede ruimtelijke ordening van het project niet ten goede komt.*

Bebouwingsgraad en verharding

De bouwdiepte van het nieuwe gelijkvloerse volume is niet ingegeven door de te slopen onvergunde uitbouw, maar eerder door de vergunde uitbouw en de bestaande tuinmuren. Het volume dient dus beoordeeld te worden als op zichzelf staand en niet gekoppeld aan de bestaande niet vergunde toestand. Aangezien in het APA noch in de nieuwe stedelijke verordening geen maximale bouwdiepte is opgelegd en de nieuwe toestand geen wijziging aan de scheidingsmuur met zich meebrengt kan dit.

Wel kan aandacht besteed worden aan het voorschrift uit de verordening, hoewel deze nog niet van toepassing is op dit project, over de onbebouwde oppervlakte van een perceel. Hierin wordt opgelegd dat minstens 20% van het perceel buitenruimte moet zijn. Met 32% voldoet het project hier ruimschoots aan.

*Aangezien het volledige perceel onderkelderd is met een parkeergarage is de aanleg van een traditionele tuin niet mogelijk. In het ontwerp wordt door het gebruik van een gelijkvloers **groendak** toch behoorlijk wat groen in deze zone gebracht.*

Privacy

*De terrassen en ramen van het project voldoen, mits naleving van de bijzondere voorwaarden aan de wetgeving op lichten en zichten. Het project bevindt zich in een stedelijke omgeving met reeds een nabijgelegen meergezinswoning die eveneens uitkijkt op de tuin van de beroeper. De afstand tussen de 3 aan de garenstraat gelegen woningen en de woning van de beroeper is voldoende groot om geen onaanvaardbare hinder te veroorzaken. Van het volume aan de Hendrik Consciencestraat heeft enkel het terras van de woning op de tweede verdieping zicht op de aanpalende woning. Dit terras ligt op een afstand van 10m van de perceelsgrens waardoor ook hier in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat dit **geen onaanvaardbare hinder** veroorzaakt.*

*Om de privacy nog bijkomend te garanderen, stellen de partijen voor om de **haag** op het eerste verdiep te verplaatsen dicht bij het terras en deze door te trekken tot de dakrand van het gelijkvloers. De deputatie ziet geen redenen om dit niet te aanvaarden. De aanvrager bezorgt een **aanvullend plan 12/26** waarbij deze haag tegen het terras is getekend en tot aan de dakrand van het gelijkvloers. Deze aanpassing is beperkt en heeft*

enkel betrekking op de inplanting van de haag. Beide partijen zijn hierover akkoord zodat de rechten van verdediging niet geschonden zijn.

Erfgoedwaarde en zonlicht

De in het bezwaarschrift aangehaalde grieven in verband met erfgoed en licht werden reeds in bovenstaande punten besproken.

5D CONCLUSIE

Het **ontwerp** voorziet de sloop van alle zich op deze percelen bevindende bebouwing. Ter vervanging wordt zowel aan de Hendrik Consciencestraat als de Garenstraat een nieuw volume van 4 bouwlagen opgetrokken.

De aanvraag ligt in het **Algemeen Plan van Aanleg Roeselare dd. 29/04/1991, zone woonkerngebied**. De aanvraag is vanuit louter planologisch oogpunt in overeenstemming met het APA. Daarnaast wordt ook voldaan aan de **verordeningen toegankelijkheid, parkeren en hemelwater**.

Centraal in het beroepschrift staat de te behouden **scheidingsmuur** met aanpalend perceel nr. 46. Deze heeft een grote ruimtelijke impact op de aanpalende tuin alsook een schaduwwerking op de tuin van woning nr. 40. In de aanvraag wordt een tweeledige ophoging van deze muur gevraagd.

Het eerste lid van deze vraag bestaat uit een beperkte ophoging van 26cm om te voldoen aan de bepalingen omtrent lichten en zichten. Gezien de oriëntatie en inplanting van dit deel kan gesteld worden dat de bijkomende hinder voor de burens zo goed als onbestaand is. Er is bijgevolg geen reden om deze te weigeren.

Het tweede lid omvat een grotere ophoging over een substantiële afstand. Zonder deze ophoging kan ook voldaan worden aan de bepalingen van lichten en zichten. Deze ophoging zou bovendien wel een merkbaar effect hebben op de aanpalenden. Bovendien heeft een deel van de muur, dat op vlak van schaduwwerking het meest storend is, geen aantoonbaar belang voor de aanvraag. Het verwijderen van dit muurdeel, zoals aangeduid in de zich in bijlage bevindende schetsen, tot op het niveau van de dakrand van het groendak verhoogt de woonkwaliteit van de aanpalenden en bemoeilijkt bovendien een eventuele, niet vergunde, uitbreiding van het dakterras.

De aanvrager bezorgt dan ook een aangepast plan 7/26 waarbij de gemene muur beperkt is tot 21m diepte en 1m80 hoogte.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend onder voorwaarden**.

(...)

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen en aangepast plan 7/26 en aangevuld plan 12/26 en onder de volgende voorwaarden:

- **Handel wordt uitgesloten voor de gelijkvloerse verdieping zijde Hendrik Consciencestraat.**

- **De terrasmuren aan de achtergevel, zijde Garenstraat, moeten 60cm dik zijn om te voldoen aan de wetgeving op lichten en zichten.**
 - **Parkeerplaats 6 wordt geschrapt.**
 - **De bovengrondse parkeerplaatsen moeten worden aangelegd in grasdallen, grastegels of grasgrind.**
- ...”

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van de vordering.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de stedenbouwkundige voorschriften van het algemeen plan van aanleg ‘Roeselare’ (hierna APA), van artikel 4.3.1, §2, artikel 1.1.4 en artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.

Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij de bestaande hinderlijke toestand op het bouwperceel ten onrechte beschouwd als een verworven toestand, waaromtrent geen beoordelingsruimte meer zou bestaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Zij zetten uiteen dat alle bestaande bebouwing echter wordt gesloopt, zodat deze geen deel uitmaakt van de in de omgeving bestaande toestand en zij wijzen op het feit dat de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij erkennen dat de bestaande situatie “*een minder dan ideale situatie*” uitmaakt.

Zij argumenteren dat de aanvraag overeenkomstig het APA moet worden getoetst in functie van “*verhouding van gabariet, aantal bouwlagen en architectuurgeleding en dakentypologie t.o.v. de ruimere omgeving*”. Zij voeren aan dat de verwerende partij niet heeft onderzocht of de achteruitbouw en de terrassen inpasbaar zijn in de omgeving, rekening houdend met de criteria van het plan van aanleg.

De verzoekende partijen verduidelijken dat de huidige (hinderlijke) gemene muur niet verantwoordt dat een nieuwe uitbouw wordt opgericht die zal leiden tot inkijk en bijkomende lichtafname. Volgens hen bevindt zich in de omgeving geen dergelijk gabariet. Zij menen dat met de sloop van het bestaande gebouw de bestaansredenen van integraal behoud van de gemene muur wegvalt, inzonderlijk van het meest hinderlijke deel, zodat de aanvraag had moeten voorzien in de sloop van een deel van deze gemene muur.

Zij benadrukken vervolgens dat het plan van aanleg toekomstgericht is en stedenbouwkundige voorschriften kan vastleggen die afwijken van de bestaande toestand. Zij verwijzen naar artikel 1.1.4 VCRO om te stellen dat er moet gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit waarbij de vergunningverlenende overheid ongunstige situaties dient op te lossen. Zij herhalen dat de tussenkomenende partij de bestaande gemene muur als ‘alibi’ heeft gebruikt om een ongepaste uitbouw te realiseren, ten koste van hun woonkwaliteit.

De verzoekende partijen menen dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger diende te gebeuren, gelet op hun bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en de argumentatie in hun beroepschrift. Zij benadrukken dat zij zich steeds tegen het project hebben verzet en ontkennen dat zij akkoord waren met de aangepaste plannen.

2.

De verwerende partij verwijst naar de inhoud van de antwoordnota die zij heeft ingediend in het dossier 1617/RvVb/0887/A.

3.

De tussenkomenende partij benadrukt dat de gemene muur niet wordt gesloopt en behouden blijft zodat de verwerende partij dit terecht heeft beschouwd als de bestaande (en blijvende) toestand.

Volgens de tussenkomenende partij is de verwerende partij gebonden door het voorwerp van de aanvraag, en niet door eventuele tegenvoorstellen. Zij stelt dat deze tegenvoorstellen nog werden ingediend nadat de verzoekende partijen akkoord waren gegaan met de aanpassingen zoals door haar voorgesteld.

Zij verwijst naar de bestreden beslissing, waaruit volgens haar blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Zij merkt op dat de panden van de verzoekende partijen een aanbouw hebben met een gelijkaardige bouwdiepte. Bovendien bevinden de percelen zich in de dichtbebouwde stadskern.

De tussenkomenende partij besluit dat de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk door de verwerende partij werd beoordeeld.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 40, §1, 2° DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevelen wanneer minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging op het eerste zicht verantwoordt.

Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

In zover de verzoekende partijen de schending inroepen van artikel 4.7.23, §1 VCRO, verduidelijken zij op het eerste zicht niet op welke wijze de bestreden beslissing deze bepaling schendt.

2.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij geen afdoende en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij de huidige hinderlijke toestand op het bouwperceel ten onrechte beschouwd als referentiepunt.

3.

3.1

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning moet geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens het APA Roeselare zijn de percelen gelegen in de zone 'woonkerngebied'. Artikel 3.12 bepaalt voor deze zone:

- “Bouw- en verkavelingsaanvragen zullen getoetst worden in functie van volgende criteria:*
- ondersteuning van de geslotenheid t.h.v. de straatwand*
 - verhouding van gabariet, aantal bouwlagen en architectuurgeleding en dakentypologie t.o.v. de ruimere omgeving*
 - in verband met de materiaalkeuze kunnen bepaalde materialen worden uitgesloten en/of worden opgelegd in functie van de omgevingsaspecten van de betrokken aanvraag*
 - de aanleg of heraanleg van wijken met wooneenheden met zeer lage dichtheden (volgens de typologie van de villawijk) zal vermeden worden.”*

Uit deze voorschriften volgt dat de aanvraag getoetst dient te worden in functie van onder meer het gabariet en de typologie van de omgeving.

Bij gebrek aan verdere gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen.

Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en zij kan, maar is geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsplicht houdt in dat er voor de genomen beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De zorgvuldigheidsplicht noopt het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 het met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en in feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Uit voormelde beginselen volgt dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

4.1

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van de bestaande bebouwing en de oprichting van een meergezinswoning met praktijkruimte. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwvolumes: een woonblok gelegen aan de Hendrik Consciencestraat en een woonblok ter hoogte van de Garenstraat. De scheidingsmuur op de perceelsgrens met de tweede verzoekende partij wordt grotendeels behouden en gedeeltelijk opgehoogd.

4.2

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij rekening moeten houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

Gelet op de aard van de aanvraag zal de verwerende partij in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten. Op dit onderzoek oefent de Raad, zoals reeds gesteld, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, slechts een marginale controle uit.

4.3

De verzoekende partijen vertrekken vooreerst van een verkeerd uitgangspunt in zover zij vooropstellen dat de verwerende partij verplicht was om zelf het voorwerp van de aanvraag dermate te moduleren dat verholpen zou worden aan een bestaande zogenaamde 'slechte' situatie. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet onredelijk dat in het kader van de vergunningsprocedure niet geëist kan worden dat de hinderlijke muur gesloopt zou worden.

Noch artikel 1.1.4 VCRO, noch enige andere bepaling legt een alternatievenonderzoek op in hoofde van de vergunningverlenende overheid die beslist over een aanvraag. De verwerende partij dient enkel in redelijkheid het aangevraagde project te onderzoeken en na te gaan of dit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, wat ter zake is gebeurd.

Overigens heeft de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing wel degelijk het tegenvoorstel van de verzoekende partijen in aanmerking genomen. Hierbij stelt de verwerende partij niet ten onrechte vast dat dit een volstrekt nieuw project betreft (inbandige terrassen, kleinere appartementen en gewijzigde indeling) en dat het voordeel voor de verzoekende partijen verhoudingsgewijs beperkt is tegenover een groter nadeel voor de tussenkomende partij. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

In zover de verzoekende partijen de afbraak van de scheidingsmuur nastreven en aanvoeren dat het een gemene muur zonder nut betreft, wijst de Raad er volledigheidshalve op dat betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten, de interpretatie en de omvang ervan, volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoren. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen. Overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

4.4

De verzoekende partijen geven verder een te beperkte lezing aan de bestreden beslissing waar zij stellen dat de verwerende partij de te slopen bebouwing zou hebben beschouwd als een 'verworven' toestand. De in het verzoekschrift aangehaalde rechtspraak van de Raad is dan ook niet dienend. Uit de aangehaalde arresten blijkt bovendien dat steeds de concrete feitelijke situatie in rekening moet gebracht worden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich wel degelijk bewust was van het feit dat er een onderzoek diende te gebeuren naar de impact van het nieuwbouwproject op de panden van de verzoekende partijen, naar de inpasbaarheid, naar de schaal en naar het ruimtegebruik ervan.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat inkijk wordt vermeden doordat de bestaande scheidingsmuur wordt behouden en deels wordt opgehoogd met 26 cm (over een afstand van 4,50 meter). Zij wijst op de noordoostelijke oriëntatie van deze muur en motiveert niet onredelijk dat de impact van deze verhoging op de bezonning beperkt is.

De verwerende partij heeft de bouwdiepte onderzocht en niet overdreven bevonden, onder meer gelet op de bestaande scheidingsmuur. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de verzoekende partijen wordt de initieel gevraagde ophoging van de scheidingsmuur wel uit de vergunning gesloten (ophoging met 55 cm, over een lengte van 21 meter). Verder voorziet de bestreden beslissing in de afbraak van het laatste gedeelte van de muur (ter hoogte van het groendak). De verzoekende partijen stellen wel dat zij geenszins akkoord waren met de gewijzigde plannen, maar weerleggen niet dat deze planaanpassingen (aangepast plan 07/26) het ruimtegevoel en de lichtinval ten goede komen.

De verwerende partij stelt eveneens op correcte en redelijke wijze vast dat de aanvraag voorziet in een ontoegankelijk groendak langs de perceelsgrens met de eerste verzoekende partij. Hierbij wordt op de eerste verdieping nog een haag met een hoogte van 1,70 meter voorzien. De verwerende partij heeft opgelegd dat deze haag op een kortere afstand van het terras wordt ingeplant en wordt verlengd tot aan de dakrand (aanpassing plan 12/26). Door de verzoekende partijen wordt niet betwist dat dit de privacy bijkomend garandeert aangezien hierdoor verder wordt vermeden dat het groendak wordt betreden.

De verzoekende partijen voeren niet aan dat de planaanpassingen niet in overeenstemming zouden zijn met artikel 4.3.1, §1 VCRO. Deze planaanpassingen komen tegemoet aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij heeft op het eerste zicht niet ten onrechte geoordeeld dat de planaanpassingen de rechten van derden niet schenden.

Verder motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de wetgeving op lichten en zichten wordt gerespecteerd, dat het project zich in een stedelijke omgeving bevindt, dat er thans reeds inkijk is vanuit een nabijgelegen meergezinswoning en dat de afstanden voldoende groot zijn om geen onaanvaardbare hinder te veroorzaken. De verzoekende partijen formuleren geen concrete kritiek op de voormelde motieven.

Verder motiveert de verwerende partij dat het vergunde project voorziet in 32 % buitenruimte, wat ruimschoots de voorschriften uit de verordening overtreft en dat er groen in de zone wordt gebracht dankzij het groendak.

De verwerende partij stelt omtrent de architectuur tot slot vast dat het vergunde project een traditionele gevelritmering heeft ter hoogte van de Hendrik Consciencestraat *“waardoor het zich duidelijk onderscheidt van de monumenten aan weerszijden zonder er te radicaal te breken”*.

Op basis van de aangehaalde motieven kon de verwerende partij redelijkerwijze tot het besluit komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.6

Uit de bestreden beslissing blijkt op het eerste zicht dat de verwerende partij, in navolging van het gunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de naburige percelen van de verzoekende partijen concreet betreft in haar onderzoek. De bestreden beslissing bevat een samenvatting van de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten en hieraan wordt op het eerste zicht afdoende tegemoet gekomen.

De motiveringsplicht houdt 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.

Het is aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat de verwerende partij mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Louter het tegenovergestelde stellen dan datgene wat in de bestreden beslissing is opgenomen, kan enkel beschouwd worden als opportunistiekritiek.

5.

Uit de beoordeling blijkt tevens dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met het gabariet, de bouwtypologie, het architecturaal karakter en de dakentypologie overeenkomstig het APA. De verzoekende partijen tonen op het eerste zicht alleszins niet aan dat de verwerende partij ten onrechte tot de conclusie komt dat de aanvraag in overeenstemming is met het APA.

6.

Het middel is niet ernstig.

B. Hoogdringendheid

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen geen ernstig middel aanvoeren, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet aan de orde.

Er bestaat verder dan ook geen reden om in te gaan op het verzoek van de tussenkomende partij om over te gaan tot belangenafweging in de zin van artikel 40, §5 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten van het geding, met inbegrip van de gevraagde rechtsplegingsvergoeding, wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS