

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1201
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0756/A

| | |
|------------------------|---|
| Verzoekende partij | de heer Kristof BAERT , wonende te 9280 Lebbeke, Opwijksestraat 187 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN |
| Tussenkomenende partij | de cvba DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN vertegenwoordigd door advocaat Wim RASSCHAERT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9300 Aalst, Désiré De Wolfstraat 18 |

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 16 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 4 februari 2016 verworpen.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van elf ééngezinswoningen en de bijhorende infrastructuurwerken op een perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Opwijksestraat ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0144B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 21 november 2016 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Verzoekende partij verschijnt schriftelijk. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Bernd BOGAERT *loco* advocaat Wim RASSCHAERT voert het woord voor tussenkomende partij.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 24 november 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van elf eengezinswoningen en de bijhorende infrastructuurwerken*”.

De aanvraag kent een historiek. Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 december 2006 een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het perceel in 16 loten, en verleent op 21 juni 2007 een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het perceel in 8 loten.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 december 2015 tot en met 5 januari 2015, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke dienst mobiliteit adviseert op 9 december 2015 gunstig.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 11 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

10. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Algemene overwegingen

Het perceel is gelegen in een woongebied, deels woonuitbreidingsgebied. De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan, daar de aanvrager een sociale bouwmaatschappij betreft en voldoet aan art. 5.6.6. van de VCRO. ... Het concept wordt opgevat als zijnde een woonerf, met meerdere parkeervoorzieningen.

Overwegingen betreffende de inplanting en het gabarit

Overwegende dat de woningen worden ingeplant zoals weergegeven op het bouwplan. De bouwdiepte van de woningen is beperkt en bedraagt maximum 12 meter op het gelijkvloers

en maximum 12 meter op de verdieping. De woningen worden afgewerkt met een plat dak en hebben een maximale hoogte van ongeveer 6,5 meter. De woningen vormen een esthetisch geheel. De woningen hebben een tuinzone van minimum 8 meter en beschikken over voldoende bouwvrije stroken ten opzichte van de omliggende buurpercelen. De woningen zijn voorzien van een carport of inpandige garage. Rondom de vrijblijvende delen van het terrein ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt een haag voorzien met een hoogte van 1,90m. De voorziene bebouwingen voldoen hiermee aan de gangbare stedenbouwkundige voorschriften die gehanteerd worden voor nieuwbouw van eengezinswoningen.

Overwegingen betreffende het stratentracé

Gelet op art.4.2.25. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ... Het stratentracé werd behandeld op de zitting van de gemeenteraad op 28/01/2016. De gemeenteraad gaf op 28/01/2016 de goedkeuring ... voor de aanleg van wegen-, riolerings- en omgevingswerken in functie van 11 woningen ... Men voorziet 11 parkeervakken voor bezoekers in functie van de 11 op te richten woningen, wat de mobiliteitsimpact ten goede komt. Het toekomstig openbaar domein wordt ingericht met hagen, bomen, en enkele speelelementen.

Overwegingen betreffende de hemelwaterverordening

In functie van de wegenis voorziet men een gescheiden rioleringssysteem voor RWA en DWA, deze wordt gebracht tot aan de Opwijksestraat. Op het perceel voorziet men een wadi, deze wadi heeft een oppervlakte van 83,64 m² met een buffercapaciteit van 52,28 m³, dit zowel in het kader van de waterberging op privaat als op openbaar domein. De woningen hebben daarnaast elk een regenwaterput van 5.000 liter en een septische put van 5.000 liter. Het regenwater en afvalwater dient volledig gescheiden te worden tot de nieuwe perceelgrenzen. De aanvraag is vergezeld van een infiltratierapport, hydraulische toelichting met betrekking tot de afvoer van afval- en regenwater en de noodzakelijke technische verslagen. Naar aanleiding van het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen dient het buffervolume te worden verhoogd.

...

Overwegende dat naar inplanting, vormgeving en materiaalkeuze de aanvraag in overeenstemming en verenigbaar is met onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, kan men bijgevolg stellen dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is. De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (of kan er mee in overeenstemming gebracht worden) mits het opleggen van de nodige voorwaarden), alsook met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen levert de stedenbouwkundige vergunning af aan de aanvrager onder de volgende voorwaarden:

...

Voorwaarden met betrekking tot de riolering en wadi ...

1.19 het buffervolume dient te worden verhoogd zoals opgenomen in het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen, dit door het vergroten van de buizen naar Ø 700 op het openbaar domein.

...”

...

4.

Tegen deze beslissing tekent onder meer verzoekende partij op 17 maart 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 mei 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend project beoogt het verkavelen van een binnengebied. De aanvraag situeert zich ... buiten de kern. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door verkavelingen met eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing. ...

Het verkavelen van dergelijke binnen, die over een voldoende uitrustingsniveau beschikt, is aanvaardbaar. Evenwel dient gestreefd naar een kwalitatieve verdichting die voldoende is afgestemd op de omgevende bebouwing.

Voorliggend project wordt op een onvoldoende manier geïntegreerd binnen de bestaande woonwijk. Ondanks het feit dat een afzonderlijke insteekweg wordt voorzien kan de verkaveling niet los gezien worden van de omliggende verkavelingen.

Voorliggend project opteert voor kleinere loten, omvattende 11 koppelwoningen op percelen tussen slechts $\pm 140 \text{ m}^2$ en maximaal $\pm 400 \text{ m}^2$. Dit betreft een maximale inrichting van dit binnengebied in woonuitbreidingsgebied. Dergelijke kaveloppervlakten wijken in sterke mate af van de kavels in de nabije omgeving. Ook de dermate gesloten woontypologie is vreemd aan de omgeving en is enkel ingegeven in functie van een doorgedreven verdichting.

Er dient opgemerkt dat de Dendermondse Volkswoningen verplicht zijn te moeten bouwen met een densiteit van 25 woningen/ha, echter wordt in voorliggend dossier, berekend op basis van de volledige terreinoppervlakte, een woondichtheid voorzien van 36 woningen/ha. Dit is te ruim voor deze omgeving waar hoofzakelijk verkavelingen voorkomen met open eengezinswoningen.

De te hoge dichtheid uit zich tevens in de oppervlakte van de tuinzones die beperkt zijn, met een diepte van gemiddeld 8 m, wat eerder beperkt is binnen deze landelijke omgeving. In de tuinen wordt op de achterste perceelsgrens een tuinberging voorzien van 9 m^2 . De maatvoering van dergelijke tuinbergingen staat buiten proportie met de beperkte grootte van de tuinen. Daarnaast worden de tuinbergingen uitgevoerd tot op de perceelsgrens, dit geeft aan dat de tuinen eerder beperkt zijn qua oppervlakte.

De aanvraag wordt voorzien in tweede bouwzone en dit vanaf alle grenzen van het projectgebied. Hierbij is de gangbare stedenbouwkundige norm dat woningen in tweede bouwzone kunnen worden toegestaan indien zij op 8 à 10 m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de deze norm voor wat betreft de percelen langs de Opwijksestraat, maar niet voor de percelen gelegen langs de Rozenstraat. Er wordt slechts 5 m voorzien tussen de zijgevels van de woningen 6 en 10 en de achterste perceelgrenzen van de woningen gelegen langs de Rozenstraat.

...

Echter, gelet op de ligging van de bouwplaats buiten de kern van Lebbeke kan de oprichting van dergelijke inbreiding slechts aanvaard worden wanneer voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving, het terrein is immers gelegen binnen een gemeente in het buitengebied. Het is niet wenselijk om het buitengebied met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen, onder meer aangezien het in buitengebied veelal ontbreekt aan functies die in een stedelijk weefsel wel aanwezig zijn - ontspanning, openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, openbare groene ruimtes, ... Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Bovengenoemde aspecten tonen aan dat er sprake is van een overbezetting van het terrein en dat het verkavelingsontwerp niet kadert binnen een duurzame ontwikkeling en onvoldoende is afgestemd op de nabije omgeving. De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving wordt met voorliggende aanvraag overschreden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

Een nieuw ontwerp met een iets lichter programma kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.”

Na de hoorzitting van 17 mei 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 16 juni 2016 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

“ ...

Voorliggend project beoogt het verkavelen van een binnengebied. De aanvraag situeert zich ... buiten de kern.

De omgeving is zeer divers, zo staan er in de Opwijksestraat en de Minnestraat ook meergezinswoning(en), welke zelfs een hogere dichtheid hebben dan het gevraagde.

Voorliggend ontwerp resulteert door de voorgestelde verdichting, die de draagkracht van de omgeving niet overstijgt, in een kwalitatief inbreidingsproces, in een zuinig ruimtegebruik en kadert zo in een duurzame ruimtelijke ordening.

Om de impact op de omliggende percelen te milderen heeft de aanvrager voorzien in een haag rondom het project, wat een bijkomende afscheiding vormt ten opzichte van de omwonenden.

De voorgestelde tuinzone van gemiddeld 8 m is veelvoorkomend en aanvaardbaar, zeker gezien het gevraagde gelegen is in een woonwijk, en resulteert in een woonerf met publieke ruimte.

De aanvrager is een sociale huisvestingsmaatschappij die tot doel heeft bepaalde categorieën van economisch minder begoede inwoners te voorzien in één van de menselijke basisbehoeften nl. huisvesting via verhuur of aankoop –na 15 jaar verhuur- van bescheiden woningen. De doelgroep is zeer heterogeen samengesteld (jonge starters, kansarmen, werklozen, vluchtelingen,...) waardoor het woonaanbod tevens aan een zekere differentiatie moet beantwoorden.

De keuze om het betrokken terrein open te stellen en aan te wenden voor sociale woningbouw, is gebeurd in overleg met de gemeente Lebbeke.

Een sociale huisvestingsmaatschappij is evenwel niet vrij in de wijze waarop ze haar sociale woningen opricht en moet rekening houden met een veelheid aan regelgeving, ontwerpisen, programmawensen van de (Vlaamse) overheid.

Zo moet er een minimale bouwdichtheid van 25 woningen/ha te zijn gerespecteerd en mag de maximale oppervlakte van een perceel voor een sociale woning slechts 400 m² bedragen. Het is niet zo dat de aanvrager een vaste of maximale bouwdichtheid moet respecteren van 25 woningen /ha.

Daarbij komt dat VMSW zelf bepaalt op welke wijze de bouwdichtheid moet worden berekend (cf. “C2008, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen” ...)(citaat met eigen inkleuring)

“ ...

Verder wordt in C2008 gesteld (citaat):

“Binnen een loopafstand van 1 km moet een aantal primaire, commerciële en/of dienstverlenende voorzieningen voorhanden zijn (openbaar vervoer, parkeerplaats, winkels, scholen, sportgelegenheid, kinderdagverblijf, groenzones, ...)

Max. afstand van 600 m voor minstens 2 van de 3 hierna vermelde inrichtingen:

kruidenier of supermarkt, basisschool, ontmoetingsruimte met centrumfunctie, bijv. kerk, gemeentehuis.”

Binnen deze strikt afgelijnde grenzen dient een sociale huisvestingsmaatschappij haar maatschappelijk doel te realiseren.

Binnen deze zelfde grenzen heeft de aanvrager haar aanvraag ingediend en de bestreden vergunning bekomen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lebbeke.

Er kan geen discussie bestaan dat een inbreidingsproject, zoals hier het geval, deels liggende in woongebied en woonuitbreidingsgebied perfect aanvaardbaar is én dat de gewenste bebouwing puur technisch voldoet aan alle stedenbouwkundige vereisten (zie ook verslag van PSA).

Er dient in dit verband ook te worden verwezen naar "C2008, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen" van de VMSW ...) waarin wordt gesteld (citaat): "DICHTER WONEN ..."

Het project ligt in een "binnengebied" dat ontsloten wordt via de Opwijksestraat en grenst aan de achtertuinten van de woningen in de Lange Minnestraat en de Rozenstraat. Het is duidelijk dat de "woonwijk" zich kenmerkt door ééngezinswoningen die gekoppeld zijn.

Het is duidelijk dat bijna alle omliggende woningen een stuk groter zijn dan de voorgestelde woningen. Verder kan nog gewezen worden op de meergezinswoningen in de directe omgeving: Opwijksestraat 181 en in de Minnestraat recht tegenover de Rozenstraat. Deze gebouwen zijn veel volumineuzer dan voorliggend project en creëren een hogere woondichtheid.

De nabijgelegen verkavelingen, die volgens de PSA het referentiekader moeten uitmaken van de bestreden vergunning (Grootmuysveld), zijn deze van:

- Meysveld, gerealiseerde verkaveling gelegen naast deze van de bestreden vergunning; en*
- Halfvelden, een vergunde verkaveling van Bostoen die in uitvoering is.*

Er wordt in voorliggend ontwerp voorzien in percelen met tuindieptes van 8m, tuinhuizen zijn voorzien voor de afscheiding en privacy en voor de uniformiteit van de ontwikkeling. De tuinen grenzen aan de tuinen van de aangelanden. Het ganse projectgebied wordt omgeven door een groene haag van om en bij de 2m. Voor iedere woning is een parkeerplaats voorzien, voor bezoekers zijn bijkomend 7 parkeerplaatsen voorzien. Het project heeft een WADI die het water kan bufferen voor deze gezinnen.

Het grondplan van de verkaveling Halfvelden vertoont een identiek gabariet: voortuinen van 5m diepte, woningen van 12m diepte en tuinen van 8 m diepte. De tuinen grenzen aan de tuinen van de aangelanden.

De kaveloppervlakten wijken niet af.

Voorliggend project, dat voorziet in de bouw van 11 gekoppelde eengezinswoningen, is inzake woontypologie dan ook totaal niet afwijkend van de bestaande onmiddellijke omgeving, maar past bovendien perfect binnen het referentiekader van de nabijgelegen verkavelingen.

Het project respecteert de privacy door de inplanting van de tuinhuizen en door de groene haag.

De stelling van de stedenbouwkundig ambtenaar en van appellant is ongegrond.

Er is geen sprake van een overmatige bouwdichtheid, het standpunt van de stedenbouwkundig ambtenaar is ingegeven vanuit de verkeerde premisse van 'open eengezinswoningen'. Zoals reeds aangetoond kenmerkt de onmiddellijke omgeving zich door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting.

De tuinen van de aangrenzende woningen zijn tevens stevig bebouwd met bijgebouwen, wat de densiteit doet toenemen.

Vanuit feitelijk opzicht zijn er geen grieven mogelijk aangaande woningtypologie noch aangaande bouwdichtheid. Het opportuniteitsoordeel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Het standpunt dat de aanvrager zich moet houden aan een woningdichtheid van 25 woningen / ha klopt overigens niet, zoals hiervoor aangeheven. Dichtheid moet immers niet op perceelsniveau maar op bouwblokniveau of wijkniveau beschouwd worden, anders is er geen differentiatie mogelijk. VMSW legt een woningdichtheid op voor inbreidingsprojecten van minstens 25 woningen / ha.

Met voorliggend ontwerp is de aanvrager er in geslaagd een kwalitatieve invulling van dit terrein te ontwikkelen, zonder de draagkracht ervan, noch van de omgeving, te overstijgen.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geconcludeerd dat het gevraagde kadert in een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld.

B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit – Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad en het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

Verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift als volgt:

“ ...

Uw Raad is op grond van artikel 4.8.2. VCRO bevoegd voor het uitvoeren van een wettigheidstoets op in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen.

Teneinde een ontvankelijk verzoekschrift in te kunnen dienen is vereist dat men wettigheidskritiek uit in verzoekschrift. (art. 15, 4° Procedurebesluit)

In huidig verzoekschrift ontbreekt enige wettigheidskritiek: Op geen enkele wijze wordt enige geschonden geachte regelgeving aangeduid. Verzoekende partij brengt louter inhoudelijke

argumenten aan alsof een voorziening voor uw Raad een tweede inhoudelijke beroepsmogelijkheid is.

Bij het voorlaatste puntje van het verzoekschrift 'motiveringsplicht' vermeldt verzoekende partij wel dat "Zowel voor de WADI als de Verkeersveiligheid de gemeente en de Deputatie aan haar motiveringsplicht [verzaakt]", doch zonder enige navolgende uitleg op welke wijze de motiveringsplicht concreet zou zijn geschonden. Er volgt enkel een uiteenzetting over wat deze motiveringsplicht in het algemeen inhoudt.
..."

2.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift als volgt:

..."
Conform artikel 15 4° van het procedurebesluit dient het verzoekschrift minstens een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen te bevatten.

In het huidige verzoekschrift worden de geschonden geachte regelgeving niet aangeduid. De verzoekende partij brengt louter inhoudelijke argumentatie aan alsof een voorziening voor uw Raad een tweede inhoudelijke beroepsmogelijkheid is.

Uw raad is op grond van artikel 4.8.2 VCRO bevoegd voor het uitvoeren van een wettigheidstoets op in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbetwistingen.

Concluant sluit zich aan bij motivering van de deputatie rond de bepalingen van het Procedurebesluit.
..."

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

..."
Een middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

..."
De verzoekende partij beperkt zich inhoudelijk tot loutere opportunistiekritiek en ontwikkelt geen wettigheidskritiek.

Het enig middel dat wettigheidskritiek veronderstelt in te houden betreft de schending van het motiveringsbeginsel. Dit middel is echter inhoudelijk nietszeggend gezien het enkel stelt "Zowel voor de WADI als de Verkeersveiligheid verzaakt de gemeente en de Deputatie aan haar motiveringsplicht" en verder uitsluitend verwijst naar rechtspraak en rechtsleer omtrent de materiële en formele motiveringsplicht. De verzoekende partij duidt niet aan in welke wijze het motiveringsbeginsel is geschonden.

Het middel van onontvankelijkheid kan perfect worden opgeworpen door de verwerende en de tussenkomende partij, de Raad dient de exceptie ten allen tijden te onderzoeken. Artikel 26 van het procedurebesluit heeft een andere finaliteit en werpt geen restricties op ten aanzien van de exceptie van onontvankelijkheid.

De tussenkomende partij creëert door haar aanduiding in hoofdorde en ondergeschikte orde een juridische abstractie om het recht van verdediging zo optimaal mogelijk in te vullen. Het is niet de taak van uw raad, noch van de tussenkomende partij noch van de verwerende partij om zelf de middelen in het verzoekschrift te ontwaren en zodoende zelf te destilleren waarin de onwettigheid kan bestaan.
..."

3.

Verzoekende partij betwist de exceptie van verwerende partij en tussenkomende partij als volgt:

“ ...

De verwerende en tussenkomende partij vragen in hun respectievelijke antwoordnota's om het verzoek tot nietigverklaring van de verzoeker onontvankelijk te verklaren en te verwerpen wegens beweerde afwezigheid van wettigheidskritiek.

De aangehaalde middelen van de verzoeker, nl. “de goede ruimtelijke ordening” en “motiveringsplicht” (zie verder) zijn anders wel duidelijk terug te vinden in het verzoekschrift.

Getuige daarvan is het feit dat de tussenkomende partij deze middelen kan ontwaren zoals blijkt uit de door haar opgestelde en neergelegde antwoordnota.

Het verzoekschrift is dus niet louter een tweede inhoudelijk beroep, ook al heeft het een inhoudelijk karakter om aan te tonen waar de middelen geschonden werden.

In artikel 26 van het procedurebesluit staat trouwens vermeld dat na registratie van een verzoekschrift de voorzitter van het College of de door hem aangewezen bestuursrechter het verzoekschrift ambtshalve kan onderzoeken of het beroep doelloos is en of het beroep klaarblijkelijk onontvankelijk is.

Nu de verzoeker hiervan geen melding heeft ontvangen en het verzoekschrift niet als klaarblijkelijk onontvankelijk werd afgewezen geldt dat het ingediende verzoekschrift minstens impliciet ontvankelijk verklaard werd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verwerende partij en tussenkomende partij stellen in essentie dat het inleidend verzoekschrift geen middelen bevat, waarbij een voldoende en duidelijke omschrijving wordt gegeven van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens verzoekende partij wordt geschonden. Zij menen dat verzoekende partij in haar verzoekschrift geen concrete wettigheidskritiek aanvoert, maar aan de hand van inhoudelijke opportunitetskritiek feitelijk aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

2.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Indien de Raad het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij de vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet geheel of gedeeltelijk. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

3.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:

1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;

2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd;

...”

Artikel 15, 4° Procedurebesluit luidt als volgt:

“ ...

Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens: ...

4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen; ”

Gelet op geciteerde bepalingen, dient verzoekende partij in haar verzoekschrift verplicht minstens één (ontvankelijk) middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is, terwijl de niet-naleving van deze vereiste naderhand niet kan worden geregulariseerd. De betreffende vereiste (dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen) impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing, en voor verwerende en tussenkomende partij in het kader van hun verdediging, mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten.

4.

Zoals hierna zal blijken bij “*het onderzoek van de middelen*”, betwist verzoekende partij in haar verzoekschrift alleszins duidelijk de degelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het daaromtrent andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat er minstens één ontvankelijk middel wordt aangevoerd. Uit de antwoordnota van verwerende partij en de (laatste) schriftelijke uiteenzetting van tussenkomende partij blijkt overigens dat zij het middel ook in die zin hebben begrepen en daarop (in hun ondergeschikte poging om de middelen te beantwoorden) inhoudelijk hebben gerepliceerd, zodat hun rechten van verdediging niet zijn geschonden (en er geen bijkomende antwoordtermijn dient te worden toegekend).

5.

Het beroep van verzoekende partij strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Uit de lezing en de beoordeling van de middelen (zie verder) blijkt niet dat deze middelen strekken tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van de opportuniteit van de aanvraag. In zoverre verzoekende partij in haar verzoekschrift en wederantwoordnota verzoekt om de bestreden beslissing ‘in te trekken’, dient haar vordering te worden beschouwd als ‘vernietigen’.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij licht haar kritiek ten aanzien van de bestreden beslissing toe als volgt:

“Op een kleine weide van 50 op 59 meter of nog geen 3000 vierkante meter worden ... ingepland .. in totaal 11 eengezinswoningen en dus ook 11 gezinnen ... Aangevuld met nog eens 11 parkings en 11 gigantische tuinhuisen die op de perceelgrens worden gebouwd, wordt de draagcapaciteit van het perceel duidelijk overschreden. Bovendien liggen de gebouwen op minder dan 8 tot 10 meter van de perceelgrens van omliggende percelen. Te veel functies worden op een te kleine oppervlakte gecombineerd. De voorziene bouwdensiteit bedraagt 170% van de bouwdensiteit die DVW zelf aanhaalde als norm. Het voorziene plan valt niet onder een goede ruimtelijke ordening ...

*...
Verzoeker kan zich onmogelijk met de beslissing van de Deputatie akkoord verklaren nu deze volledig ingaat tegen het advies van hun eigen provinciaal stedelijk ambtenaar ... Hij is nochtans zeer duidelijk zowel in zijn betoog als in zijn conclusie. ...*

I.f.v. het voorgaande is het duidelijk dat de PSA in zijn verslag stelt dat de draagcapaciteit van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning deze van het perceel ruimschoots overschrijdt.

*...
Nu er voor het betrokken terrein geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd werden ... is de PSA samen met verzoeker van oordeel dat voor de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen gehanteerd worden. Dienvolgens zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

Hierbij dient gestreefd te worden naar een kwalitatieve verdichting die voldoende is afgestemd op de omgevende bebouwing. Het project zoals het voorligt voldoet niet aan deze voorwaarde nu het project op een onvoldoende manier geïntegreerd is met de bestaande woonwijk.

De voorziene kaveloppervlakten wijken in sterke mate af van de kavels in de nabije omgeving waarbij de voorziene kavels van slechts 140 m² en maximaal 400 m² het betreffende terrein maximaal willen benutten. Deze woontypologie en keuze van kavels is enkel en alleen ingegeven in functie van een doorgedreven verdichting.

Waar nooit betwist werd dat de DVW met een densiteit van minimum 25 woningen per hectare moet bouwen lijkt zij haar eigen minimumnormen ruimschoots te overtreffen nu de 11 voorziene wooneenheden op een grond van net geen 3000 m² een densiteit van 36 woningen/hectare vertegenwoordigd.

Deze densiteit is te ruim i.f.v. de omliggende verkavelingen dewelke in hoofdzaak worden gekenmerkt door kavels met open eengezinswoningen.

Deze te hoge dichtheid uit zich des te meer in de voorziene oppervlakten van de tuinen met een gemiddelde diepte van slechts 8 meter hetgeen als zeer beperkt dient te worden aanzien in de landelijke omgeving.

De motivatie van de Deputatie dat de impact op de omliggende percelen zal gemilderd worden omdat voorzien is in een haag rondom het project kan de verzoeker niet overtuigen. Het feit dat een haag gebouwd wordt om het project is uiteraard niet van die aard dat de densiteit van de bebouwing wordt gewijzigd.

Ook de gangbare stedenbouwkundige norm dat woningen in een tweede bouwzone kunnen worden toegestaan indien zij 8 à 10 meter van de perceelsgrenzen worden ingepland wordt niet gehaald, alvast niet voor alle perceelsgrenzen en meer bepaald deze gelegen langs de Rozenstraat.

De Deputatie dwaalt dan ook dan ook waar zij in haar overwegingen stelt dat de gewenste bebouwing puur technisch voldoet aan alle stedenbouwkundige vereisten.

Door het niet respecteren van de minimale afstand van de bouwpercelen blijkt wederom dat de voorziene densiteit van de geplande bebouwingen de draagcapaciteit van het terrein overtreft nu objectieve normen niet gehaald kunnen worden.

Uit al het voorgaande blijkt duidelijk dat de geplande bebouwing geenszins in overeenstemming is met de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving als enige toetssteen voor het toekennen van een vergunning nu er geen bouwvoorschriften zijn opgelegd.

Dat de ruime omgeving waarin de kwestieuze grond gelegen is voldoet aan de kenmerken van een buitengebied met residentieel karakter kan niet ernstig betwist worden. Het is echter niet wenselijk om dat gebied te ontwikkelen volgens stedelijke normen.

De overbezetting van het terrein is ingevolge het voorgaande dan ook aangetoond waardoor niet anders kan dan vastgesteld worden dat het ontwerp niet kadert binnen een duurzame ontwikkeling waarbij het ontwerp is afgestemd op de nabije omgeving.

De verzoeker gaat ervan uit dat de PSA door de jaren heen heel wat ervaring heeft opgebouwd en daarbij de nodige integriteit aan de dag legt, waardoor zijn advies op zijn minst als correct, betrouwbaar en onpartijdig beschouwd kan worden. Het is dan bijzonder vreemd dat zijn advies niet door de Deputatie werd gevolgd. ... Dit doet een vorm van partijdigheid vermoeden die verder gevoed wordt door het feit dat het verslag van de Deputatie voor een groot deel niet meer is dan een copy paste van de repliek van Meester Rasschaert, optredende voor de DVW, op het verslag van de PSA.

...

Lintbebouwing is een typisch Vlaams fenomeen ten gevolge van een minder goed beleid rond ruimtelijke ordening in het verleden. Je vindt dit overal, ook in gemeentes met een landelijk karakter zoals Lebbeke. Het gaat dus niet op om te stellen dat de bebouwing in de Opwijksestraat, Lange Minnestraat en Rozenstraat grenst naar stedelijke verdichting. Stedelijke gebieden kennen een woondichtheid vanaf 25 woningen per hectare (zie verder). De omgeving is divers met zowel alleenstaande woningen, gekoppelde woningen en zelfs twee meergezinswoningen.

Dat is correct maar de woningen in de omgeving zijn groter, dit geeft de Deputatie zelf aan in haar verslag, waardoor de woningdichtheid daalt. De vooropgestelde woningdichtheid van 36 woningen per hectare van de betwiste verkaveling is duidelijk veel hoger dan woningdichtheden in de nabije omgeving. Het weze herhaald dat het niet wenselijk is om een buitengebied met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen.

Het lijkt wel dat de Deputatie woningdichtheid verwacht met bebouwde oppervlakte want ook de aanwezige achterbouwen leiden volgens haar tot hogere dichtheden. Deze achterbouwen verhogen de bebouwde oppervlakte maar niet de woningdichtheid die ter discussie staat.

...

In eerste instantie ... norm van 25 woningen per hectare ... later ... minstens 25 woningen per hectare ... De Deputatie neemt deze norm over. Op zich geen probleem want DVW haalt met zijn 36 woningen per hectare deze norm ruimschoots. Deze densiteit staat echter in schril contrast met de densiteit in de omgeving.

...

Onze buurt ligt aan de rand van een kern in het buitengebied en een minimale woondichtheid van 15 woningen per hectare wordt daar verwacht. Echter vanaf 25 woningen per hectare verandert de categorie naar een gebied met grote dichtheid of stedelijk gebied en dat is niet wat de omgeving van de Lange Minnestraat is. Ook al wil de Deputatie ons dit doen geloven. De woningdensiteit van 36 woningen per hectare van de nieuwe verkaveling hoort hier dan ook niet thuis.

VMSW geeft aan om zo dens mogelijk te bouwen maar geeft ook aan dat met het oog op duurzaam ruimtegebruik verantwoorde dichtheden moeten blijven samengaan met een leefbare woonkwaliteit. ...

Ik ga ervan uit dat dit ook van toepassing is op de inplanting in de omgeving. Met 11 nieuwe woningen waarvan er 5 direct, via de lange zijde van onze tuin, aan ons eigendom gekoppeld zullen zijn is het duidelijk dat onze woonkwaliteit niet meer gewaarborgd wordt.

...
De Deputatie haalt in haar beslissing twee verkavelingen (Meysveld en Halfvelden) in de buurt als referentiekader aan. Ze verwijst hiervoor naar het verslag van de PSA en stelt dat deze hetzelfde gabarit hebben. De Deputatie gaat hier twee keer in de fout.

1) Dit referentiekader werd niet vooropgesteld door de PSA ... maar door Meester Rasschaert in zijn repliek op het verslag van de PSA

2) Geen van beide hebben hetzelfde gabarit als de betwiste verkaveling en zijn duidelijk minder dens bebouwd.

...
De huizen in Halfvelden hebben een extra voortuin van 5 meter tov van de betwiste verkaveling. Per bebouwd perceel geeft dit 62,5% meer open ruimte! Daarnaast grens de verkaveling met de achterzijde aan de wachtbekkens ... waardoor de verkaveling niet ingesloten ligt en een gevoel van openheid en vrijheid gewaarborgd blijft.

Het referentiekader waaraan de aanvraag dient afgetoetst te worden is dit van een buitengebied met residentieel karakter. Het feit dat er enkele woningen zijn die aan elkaar gekoppeld verandert niets aan dit gegeven. De PSA dient gevolgd te worden in zijn overweging dat het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaande weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zo niet kan het ruimtelijk functioneren van de omgeving verstoord worden.

...
De aanvraag wordt voorzien in tweede bouwzone en dit vanaf alle grenzen van het projectgebied. Hierbij is de gangbare stedenbouwkundige norm dat woningen in tweede bouwzone kunnen worden toegestaan indien zij op 8 à 10 m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Deze afstand wordt niet gerespecteerd, er wordt dus voor het volledige project niet voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften. Het project grenst ter hoogte van de Rozenstraat op nog geen 6 meter van de perceelsgrenzen.

...
De tuinhuisen worden door de Deputatie verkocht als beschermers van de privacy, de verzoeker ervaart ze echter als restanten van de Berlijnse muur. Drie meter en 15 centimeter hoog en over een totale lengte van ongeveer 20 meter langs het perceel in de Opwijksestraat 187. Zelfs zonder dat er bouwvoorschriften van toepassing zijn dient een bebouwing van 3,15 meter op de scheiding van de perceelsgrenzen als bovenmatig afgewezen te worden. ... Voor de vrijstelling van vergunning moeten deze normaal 3 meter van de zijgrens en 1 meter van de achtergrens geplaatst worden. In dit ontwerp plaats men de tuinhuisen ze op de perceelgrens, vermoedelijk om de te kleine tuinen nog niet verder te overbelasten zoals ook de PSA aangeeft in zijn verslag. De maximale hoogte voor tuinomheiningen is 2,20 meter ..., met 3,15 meter wordt deze maximale hoogte met 43 % overschreden.

De tuindiepte is erg beperkt en bovendien wordt een groot deel van de oppervlakte ingenomen door het tuinhuis en het terras. Een eerdere verkaveling op dezelfde locatie werd in het verleden ondermeer afgekeurd voor de te kleine tuinen. De tuinen in de huidige verkaveling zijn van vergelijkbare grootte (bijlage 2, p12).

...

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

Eerste middel: Goede ruimtelijke ordening

... ”

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO

...

Hierbij is de gangbare stedenbouwkundige norm dat woningen in tweede bouwzone kunnen worden toegestaan, indien zij op 8 à 10 m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Een norm die ook door Raad voor Vergunningsbetwistingen in het verleden meermaals gehanteerd werd. Gezien het hier over twee grote woonvolumes gaat is de keuze voor de bovengrens van 10 meter als minimale afstand zelfs gerechtvaardigd maar zelfs de ondergrens van 8 meter wordt niet gerespecteerd.

Aan de zijde van de Rozenstraat bevinden de woningen zich tot minder dan 6 meter van de bestaande perceelgrens.

De te hoge dichtheid uit zich tevens in de oppervlakte van de tuinzones die beperkt zijn, met een diepte van gemiddeld 8 m, wat eerder beperkt is binnen deze landelijke omgeving. In de tuinen wordt op de achterste perceelsgrens een tuinberging voorzien van 9 m².

De maatvoering van dergelijke tuinbergingen staat buiten proportie met de beperkte grootte van de tuinen.

Daarnaast worden de tuinbergingen uitgevoerd tot op de perceelsgrens, dit geeft aan dat de tuinen eerder beperkt zijn qua oppervlakte.

...

De hoge tuinhuisen (3,15 meter) worden verkocht als bewakers van de privacy, echter door de zuidelijke oriëntatie en het inplanten tot op de perceelgrens (over een totale lengte van 20 meter) vormen zij een onaanvaardbaar baken.

...

De hoge bouwdichtheid van 36 woningen per hectare is een bouwdichtheid die overeenkomt met een stedelijk karakter (zie ook verzoekschrift). De omgeving heeft een residentieel karakter waar lagere dichtheden de norm zijn. De verwerende partij wil ons laten geloven dat een door haar gekozen referentiekader van twee naburige verkavelingen een gelijkaardige bouwdicht heeft als de betwiste verkaveling. Dit is niet correct, deze hebben een duidelijk lagere bouwdichtheid. De aangehaalde meergezinswoningen zijn in de eerste lijn gebouwd en kunnen daardoor uitgesloten worden als referentie.

Het is duidelijk dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend omdat zij is uitgegaan van de foute feitelijke gegevens, waardoor ze niet tot een correcte beoordeling en beslissing is kunnen komen.

Bovendien kan niet ernstig betwist worden dat de gangbare stedenbouwkundige normen van inplantingen tot de perceelgrens niet gerespecteerd worden.

...

De tussenkomende partij stelt in haar antwoordnota dat de verwerende partij een beter onderzoek heeft verricht naar de bouwdensiteit dan de PSA. Dit klopt niet, zoals reeds eerder in deze tekst en in het verzoekschrift werd aangehaald. Het aangehaalde referentiekader bestaat wel, maar heeft geen vergelijkbare bouwdichtheid. De verkaveling Meysveld heeft een veel lagere bouwdichtheid (figuur 2 verzoekschrift) en de verkaveling Halfvelden heeft 62,5% (p. 11 verzoekschrift) meer open ruimte door de voortuinen van 5 meter diepte. Dergelijke voortuinen zijn niet voorzien in de betwiste verkaveling. Bovendien is deze laatste verkaveling maar deels omgeven door bebouwde percelen, wat een groter gevoel van ruimte en openheid waarborgt.

Door het referentiekader voor te doen als gelijkaardige verkavelingen als de betwiste verkaveling ondermijnt de verwerende partij onterecht het besluit en de conclusie van de PSA.

De deputatie moet haar beslissingen baseren op feiten die een determinerende invloed hebben op de uiteindelijke beslissing. Bij het aanvoeren van een schending van de materiële motiveringsplicht moet derhalve worden nagegaan of de motieven van het bestreden besluit steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De verzoekende partij vraagt hierbij de raad niet om het feitenonderzoek over te doen en zich in de plaats te stellen van de deputatie, maar wel om na te gaan of de ingeroepen feiten werkelijk bestaan.

Het is aan de Raad om na te gaan of de administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan binnen de perken van de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De raad zal dan niet anders dan kunnen vaststellen dat de bouwdichtheid van het gekozen referentiekader niet vergelijkbaar is met de bouwdichtheid van de betwiste verkaveling. De verzoekende partij faalt, betreffende een correcte weergave van de bouwdichtheid in de omgeving en diens gevolge het onterecht verwerpen van het advies van de PSA, in haar materiële motiveringsplicht.
...”

2.

Verwerende partij betwist het middel als volgt:

“ ...
Voor de goede orde kan er wel nog op gewezen worden dat de deputatie inderdaad afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en zij dit in casu wettig kan doen, aangezien de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag negatief beoordeelde omwille van een louter inhoudelijk oordeel, met name een te hoge densiteit. Er zijn geen legaliteitsbelemmeringen voorhanden.

Op duidelijk en omstandig gemotiveerde wijze oordeelt de deputatie dat de aanvraag weldegelijk goed in diens omgeving past. Bij punt 2.4 van de bestreden beslissing wordt over meer dan twee bladzijden concreet ingegaan op de bouwdichtheid – eveneens het voornaamste punt van kritiek van verzoekende partij- van het gevraagde project.

Het is duidelijk dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd.

Bijkomend wordt er nog op gewezen dat het college van burgemeester en schepenen van Lebbeke eveneens de aanvraag vergunbaar achtte, zodat, in toepassing van rechtspraak van uw eigen Raad, vaststaat dat de deputatie geen kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.
...”

3.

Tussenkomende partij betwist het middel als volgt:

“ ...
De verzoekende partij verwijst naar de goede ruimtelijke ordening en citeert de bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening handelt concludante in het kader van haar discretionaire bevoegdheid. ...

De raad voor Vergunningsbetwistingen kan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening slechts marginaal toetsen nl. de Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen.

De verzoekende partij komt niet verder dan een algemene weergave van zijn visie op de goede ruimtelijke ordening maar laat na om de begane onjuistheid of de begane kennelijke onredelijkheid aan te tonen.

...

De deputatie wijkt af van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verleende een negatief advies om reden van een te hoge densiteit.

...

De verwerende partij zet in haar randnummer 2.4 van pagina 15 tot 19 haar motivering omtrent de goede ruimtelijk ordening, waaronder begrepen de densiteit uiteen. Deze motivering is afdoende.

Samenvattend kan gesteld worden dat de verwerende partij zelfs een grondiger onderzoek heeft geleverd naar de densiteit dan de PSA deed.

Verwerende partij benoemt nominatief de omliggende verkavelingen en meergezinswoningen, wat duidt op een grondiger motivering dan degene waar verzoeker zich op baseert.

...

De verzoekende partij toont niet aan waarin de schending van de motiveringsplicht precies gelegen is.

...

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

Het middel dat de verzoekende partij opbouwt is na de lezing van de wederantwoordnota als volgt door de tussenkomende partij begrepen:

Concreet stelt de verzoekende partij dat de goede ruimtelijke ordening is geschonden en verwijst hiervoor:

- naar de bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*
- de eigen ontwikkelde visie omtrent de goede ruimtelijke ordening. De elementen die de verzoekende partij aanhaalt zijn immers een blauwdruk van het ingediende bezwaarschrift.*

En komt tot de conclusie dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, omdat zij is uitgegaan van foute feitelijke gegevens. (pg.3 van de antwoordnota.). De verzoekende partij veruitwendigt door deze zinssnede dat er niets mis is met de appreciatie van de feiten, maar met de feiten zelf.

De verzoekende partij stelt zeer duidelijk dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet kennelijk onredelijk heeft uitgeoefend en toont dit overigens niet aan, maar stelt dat de verwerende partij tot een verkeerde appreciatie/conclusie is gekomen op basis van feitelijk foutieve gegevens.

Wat de verzoekende partij specifiek verstaat onder feitelijk foutieve gegevens wordt door de verzoekende partij niet uiteengezet.

De tussenkomende partij verwijst naar het administratief dossier en de bouwplannen voor wat betreft de feitelijke gegevens van het te realiseren project.

De verwerende partij heeft met de correcte feitelijke gegevens rekening gehouden en op basis daarvan appreciatiebevoegdheid uitgeoefend.

De verzoekende partij toont niet aan op welke feitelijke punten de bestreden beslissing afwijkt van het administratief dossier en volledigheidshalve toont de verzoekende partij eveneens niet aan in welke zijn de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid kennelijk onredelijk heeft ingevuld.

...

De deputatie wijkt af van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verleende een negatief advies om reden van een te hoge densiteit.

...

De verwerende partij stelt zeer correct dat:

“Er is geen sprake van een overmatige bouwdichtheid, het standpunt van de stedenbouwkundige ambtenaar is ingegeven vanuit de verkeerde premisse van ‘open gezinswoningen’. Zoals reeds aangetoond kenmerkt de onmiddellijke omgeving zich door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting.”

Onderstaande foto’s en situatieschets tonen dit duidelijk aan ...

Het project dat de tussenkomende partij wil realiseren is inzake woontypologie niet afwijkend van de bestaande onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij heeft haar materiële motiveringsplicht niet geschonden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die zij in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk onredelijk acht en niet afdoende gemotiveerd. Zij meent met name dat de woningdichtheid, die mede wordt bepaald door de kavelgrootte en de woontypologie, met inbegrip van de afstand van de bebouwing in tweede bouworde tot de perceelgrenzen en de oppervlakte van de tuinen met tuinhuizen, disproportioneel afwijkt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, en de draagkracht van het bouwperceel in het buitengebied overschrijdt. Verzoekende partij voert derhalve feitelijk de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en 2 en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft 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 (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten, waarbij verwerende partij inzonderheid rekening diende te houden met de grootte van de omliggende kavels en hun inrichting, en de daarmee gerelateerde bouwdichtheid. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de percelen die grenzen aan het bouwperceel en de percelen in de ruimere omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.
...”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing

ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het advies en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het advies niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het advies punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het advies niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de overbezetting van het bouwperceel, en oordeelt dat de aanvraag (ook) wat betreft dit aspect verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

4.

Verzoekende partij wijst ter ondersteuning van haar kritiek op de bestreden beslissing in hoofddorde op het standpunt in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat zij onderschrijft, en waarvan de bestreden beslissing volgens haar onterecht en zonder afdoende motivering afwijkt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit in zijn advies *“dat er sprake is van een overbezetting van het terrein en dat het verkavelingsontwerp onvoldoende is afgestemd op de nabije omgeving”*. Hij komt tot deze conclusie op basis van de vaststelling dat *“de omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door verkavelingen met eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing”*, en dat de *“kaveloppervlakten in sterke mate afwijken van de kavels in de nabije omgeving”*, terwijl *“ook de dermate gesloten woontypologie vreemd is aan de omgeving en enkel is ingegeven in functie van een doorgedreven verdichting”*. Hij stelt dat *“een woondichtheid van 36 woningen/ha” “te ruim is voor deze omgeving waar hoofzakelijk verkavelingen voorkomen met open eengezinswoningen”*, en meent dat het *“gelet op de ligging van de bouwplaats buiten de kern van Lebbeke”, “binnen een gemeente in het buitengebied”, “niet wenselijk is om het buitengebied met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen”*. In de rand hiervan merkt hij nog op dat deze *“te hoge dichtheid zich tevens uit in de oppervlakte van de tuinzones die beperkt zijn”*, en waarin *“op de achterste perceelsgrens een tuinberging wordt voorzien”* waarvan *“de maatvoering buiten proportie staat met de beperkte grootte van de tuinen”*, evenals dat *“de aanvraag wordt voorzien in tweede bouwzone”* en *“er slechts 5 m wordt voorzien tussen de zijgevels van de woningen 6 en 10 en de achterste perceelgrenzen van de woningen gelegen langs de Rozenstraat”*.

Verwerende partij besluit in de bestreden beslissing, in afwijking van voormeld advies, dat *“er geen sprake is van een overmatige bouwdichtheid”*, gezien *“de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting”*. Zij komt tot deze conclusie op basis van de vaststelling dat *“de omgeving zeer divers is”*, gezien *“de ‘woonwijk’ zich kenmerkt door ééngesinswoningen die gekoppeld zijn”*, waarbij *“bijna alle omliggende woningen een stuk groter zijn dan de voorgestelde woningen”*, maar ook door *“meergezinswoningen in de directe omgeving: Opwijksestraat 181 en in de Minnestraat recht tegenover de Rozenstraat”*, die *“veel volumineuzer zijn dan voorliggend project en een hogere woondichtheid creëren”*. Zij wijst ook op *“de nabijgelegen verkavelingen, die volgens de PSA het referentiekader moeten uitmaken van de bestreden vergunning”*, met name enerzijds *“Meysveld, gerealiseerde verkaveling gelegen naast deze van de bestreden vergunning”*, en anderzijds *“Halfvelden, een vergunde verkaveling van Bostoën die in uitvoering is”*, waarvan *“het grondplan een identiek gabariet vertoont: voortuinen van 5m diepte, woningen van 12m diepte en tuinen van 8 m diepte”* die *“grenzen aan de tuinen van de aangelanden”*, en waarvan *“de kaveloppervlakten*

niet afwijken". Op basis hiervan meent zij dat de aanvraag *"inzake woontypologie dan ook totaal niet afwijkend is van de bestaande onmiddellijke omgeving, maar bovendien perfect past binnen het referentiekader van de nabijgelegen verkavelingen"*. In de rand hiervan merkt zij nog op dat *"de voorgestelde tuinzone van gemiddeld 8 m veelvoorkomend is en aanvaardbaar, zeker gezien het gevraagde gelegen is in een woonwijk, en resulteert in een woonerf met publieke ruimte"*, en dat *"het project de privacy respecteert door de inplanting van de tuinhuizen en door de groene haag"*.

5.

Hoewel op basis van voormelde overwegingen wordt vastgesteld dat de determinerende motieven in het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij meent dat de aanvraag (wel) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De kern van de discussie betreft de verenigbaarheid van de beoogde woningdichtheid, inzonderheid de kavelgrootte en de woontypologie, met de goede ruimtelijke ordening in het buitengebied. Specifiek wat betreft de kavelgrootte oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de *"kaveloppervlakten in sterke mate afwijken van de kavels in de nabije omgeving"*. In de bestreden beslissing wordt hieromtrent verwezen naar *"de nabijgelegen verkavelingen, die volgens de PSA het referentiekader moeten uitmaken van de bestreden vergunning"*, inzonderheid de verkaveling *"Halfvelden, een vergunde verkaveling van Bostoen die in uitvoering is"*, waarvan *"de kaveloppervlakten niet afwijken"*. Ongeacht de vaststelling dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet (letterlijk) verwijst naar de betreffende verkaveling, en ongeacht de vraag in hoeverre de respectievelijke kavels vergelijkbaar zijn qua oppervlakte (gezien de kavels in de verkaveling 'Halfvelden' klaarblijkelijk een voortuin hebben van 5m diepte), wordt vastgesteld dat deze verkaveling, in tegenstelling tot de verkaveling 'Meysveld', niet is gelegen *"in de nabije omgeving"* van het bouwperceel. Voor het overige bevat de bestreden beslissing geen overwegingen inzake de kavelgrootte van de omliggende percelen. In die optiek laat verwerende partij na om in de bestreden beslissing afdoende te motiveren waarom zij meent dat de kavelgrootte in de aanvraag conform is met de in de omgeving bestaande toestand, inzonderheid de aanpalende verkaveling 'Meysveld' waarnaar zij (terecht) zelf verwijst.

Wat betreft de woontypologie oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"de omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door verkavelingen met eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing"*, en dat *"de dermate gesloten woontypologie vreemd is aan de omgeving"*. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat *"de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting"*, evenals dat *"de 'woonwijk' zich kenmerkt door ééngesinswoningen die gekoppeld zijn"*, maar ook door *"meergezinswoningen in de directe omgeving: Opwijksestraat 181 en in de Minnestraat recht tegenover de Rozenstraat"*, terwijl verwerende partij tevens wijst op *"de nabijgelegen verkavelingen"*, met name 'Meysveld' en 'Halfvelden'. Zoals blijkt uit het administratief dossier, en door verzoekende partij in haar verzoekschrift wordt erkend, is *"de omgeving divers met zowel alleenstaande woningen, gekoppelde woningen en zelfs twee meergezinswoningen"*. In die optiek is de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"de omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door verkavelingen met eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing"* weinig genuanceerd, gezien deze enkel betrekking heeft op de 'hoofdzakelijke' kenmerken van de omliggende 'verkavelingen' (inzonderheid 'Meysveld'), en de lintbebouwing langsheen de omliggende wegen niet in rekening brengt. Dezelfde opmerking geldt echter alleszins ook voor de vaststelling in de bestreden beslissing dat *"de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen"*, gezien daarbij ten onrechte abstractie wordt gemaakt van (de kenmerken van) de omliggende *"verkavelingen met open eengezinswoningen"*. In die optiek laat verwerende partij na om in de bestreden beslissing afdoende te motiveren waarom zij meent dat

de woontypologie in de aanvraag conform is met de in de omgeving bestaande toestand, inzonderheid de aanpalende verkaveling 'Meysveld' waarnaar zij (terecht) zelf verwijst.

Wat betreft de woningdichtheid oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“een woondichtheid van 36 woningen/ha” “te ruim is voor deze omgeving waar hoofdzakelijk verkavelingen voorkomen met open eengezinswoningen”*. In dit kader wordt gewezen *“op de ligging van de bouwplaats buiten de kern van Lebbeke”, “binnen een gemeente in het buitengebied”*, op basis waarvan wordt geoordeeld dat het *“niet wenselijk is om het buitengebied met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen”*. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat *“de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting”*, terwijl ook wordt gewezen op *“meergezinswoningen in de directe omgeving: Opwijksestraat 181 en in de Minnestraat recht tegenover de Rozenstraat”*, die *“veel volumineuzer zijn dan voorliggend project en een hogere woondichtheid creëren”*. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, is het bouwperceel gesitueerd in het buitengebied, buiten de kern van Lebbeke, en wordt een woningdichtheid van 36 woningen per hectare beschouwd als een stedelijke dichtheid. Hierboven werd vastgesteld dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte zonder meer vertrekt van het uitgangspunt dat *“de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting”*, gezien zij abstractie maakt van (de kenmerken van) de omliggende *“verkavelingen met open eengezinswoningen”*, inzonderheid de aanpalende verkaveling 'Meysveld'. In die optiek laat verwerende partij na om in de bestreden beslissing afdoende te motiveren waarom zij meent dat de met de aanvraag beoogde woningdichtheid conform is met de huidige woningdichtheid in de (onmiddellijke) omgeving (in het buitengebied).

6.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit deze motivering blijkt met name niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat er geen sprake is van een overbezetting van het bouwperceel in het kader van de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de kavelgroottes en de inplanting van de woningen, en de daarmee gerelateerde woningdichtheid, waarbij de vaststelling dat de aanvrager een sociale huisvestingsmaatschappij betreft in beginsel irrelevant is. Zelfs indien de aanvraag *“resulteert in een kwalitatief inbreidingsproces, in een zuinig ruimtegebruik en zo kadert in een duurzame ruimtelijke ordening”*, dient de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steeds te worden getoetst op basis van de kenmerken van de (onmiddellijke) omgeving in het buitengebied.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat uit de vergelijking tussen de (ontoereikend bevonden) motieven van de bestreden beslissing en de argumentatie in de replieknota van tussenkomende partij ter weerlegging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de motieven van de bestreden beslissing een quasi letterlijke kopie vormen van de betreffende replieknota. Hoewel tussenkomende partij als aanvrager principieel het recht heeft om zich (in het kader van de normatieve hoorplicht) te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar af te wenden, en verwerende partij zich door die argumentatie kan laten overtuigen, dient verwerende partij de deugdelijkheid in feite en in rechte van de betreffende argumenten steeds te onderwerpen aan een eigen kritisch onderzoek. Door het woordelijk overnemen in de bestreden beslissing van het voorstel van motivering van de aanvrager, rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de ruimtelijke

inpasbaarheid van de aanvraag is gesteund op een eigen zorgvuldig onderzoek van verwerende partij als vergunningverlenende overheid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Gelet op de beoordeling van het eerste middel, dienen de overige middelen niet meer te worden onderzocht, temeer deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 16 juni 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van elf eengezinswoningen en de bijhorende infrastructuurwerken op een perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Opwijksestraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0144B.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 augustus 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE