

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0081
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0416/A/0398

Verzoekende partijen	1. mevrouw Jacqueline DE RO 2. de heer Arsène COLPAERT vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba DECOMAT vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 2 september 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met vijftien appartementen op de percelen gelegen te Lede, Zuster Lambertinestraat 9-15, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 1015M, 1015N, 1019K en 1019H (deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 juli 2015 toe in de debatten.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

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

Advocaat Sandro DI NUNZIO die *loco* advocaat Paul AERTS voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Tom HUYGENS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 27 januari 2011 beslist de verwerende partij in administratief beroep om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van een meergezinswoning met vijftien appartementen na afbraak van bestaande gebouwen op de percelen gelegen te Lede, Zuster Lambertinestraat 9-15, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 1014K, 1015M, 1015N, 1017E, 1017F, 1019H en 1019K.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

Onder meer de verzoekende partijen dienen bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 27 januari 2011 in.

Met het arrest nummer S/2013/0169 van 25 juni 2013 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

2.

De tussenkomende partij dient op 16 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van vijftien appartementen op de percelen gelegen te Lede, Zuster Lambertinestraat 9-15, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 1015M, 1015N, 1019K en 1019H.

De beschrijvende nota licht toe dat de aanvraag in vergelijking met de stedenbouwkundige vergunning van 27 januari 2011 kleine wijzigingen inhoudt en niet als een afstand van die vergunning begrepen mag worden.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 9 juni 2014 tot 8 juli 2014 gehouden wordt, dient de tweede verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Na op 13 juni 2014 een ongunstig advies te hebben uitgebracht, adviseert de brandweer van de gemeente Lede op 8 augustus 2014 over aangepaste bouwplannen voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 september 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

(...)

Juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen en van de gemeentelijke bouwverordening.

De aanvraag dient niet geweigerd te worden op grond van artikels 4.3.151 (strijdig met voorschriften en goede ruimtelijke ordening), artikel 4.3.2 (RUP in procedure) en artikel 4.3.4 (externe adviezen) van de Vlaamse codex.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.152. Artikels 4.3.153 (sociaal objectief) en 54 (ontbossing) en 4.3.6 (bedrijfswoning) is niet van toepassing..

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.5 (uitgeruste wegenis) en 4.3.7 (toegankelijkheid). Het goed is niet getroffen door de rooilijn (artikel 4.3.8).

Normen en percentages betreffende de verwezelijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod: niet van toepassing

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening maar niet aan het gemeentelijk parkeerbeleid (collegebeslissingen 24 juni en 1 juli 2014):

- *het aantal parkeerplaatsen dient 21 te bedragen;*
- *voor het project langsheen de Markt (zelfde eigendom) zijn reeds 10 parkeerplaatsen in de vergunning opgenomen, waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 31 dient te bedragen.*
- *Van deze 31 dienen 5 parkeerplaatsen voor bezoekers toegankelijk te zijn en 1 voor mindervaliden.*

Gelet op het ongunstig advies van de brandweer, van de gecoro en van de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordeningen de strijdigheid met het gemeentelijk parkeerbeleid kan geen gunstig advies verleend worden.

Aanvrager bezorgde ons recent aan de opmerkingen van de brandweer aangepaste plannen, die volgens de aanvrager gunstig geadviseerd zouden zijn door de brandweer.

Advies: ongunstig

(...)

Advies college van burgemeester en schepenen

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde

constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 9 december 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 beslist de verwerende partij op 15 januari 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

a) Toetsing aan het gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

b) Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de gemeentelijke bouwverordening. Volgens het officiële rooilijnplan, gevoegd bij het beroepschrift van appellant, heeft de Zuster Lambertinestraat ter hoogte van de bouwplaats een breedte van 9,68 m. Het project wordt opgericht op 0,32 m van de rooilijn. Krachtens artikel 2 e) van de verordening dient de diepte van de achteruitbouwstrook bijgeteld bij de rooilijnbreedte, in dit geval komt de breedte op 10 m en gelden de voorschriften volgens artikel 2 a).

De gemeentelijke bouwverordening werd in zitting van 23 januari 2014 als volgt gewijzigd: "het artikel 2c wordt vervangen door hetgeen volgt:

"De helling van de dakvlakken wordt beperkt tot maximum 45°. Bij meergezinswoningen zijn woongelegenheden onder dak mogelijk in duplexvorm waarbij op het tweede niveau onder dak enkel slaapkamers en badkamers toegestaan zijn. De nokhoogte mag niet meer dan 5,50m uitsteken boven de kroonlijsthoogte."

Waar de vorige aanvraag nog strijdig was met artikel 2 c), zijn de voorziene 2 bouwlagen onder dak als gevolg van de recente wijziging van de verordening nu wél in overeenstemming met de voorschriften.

c) Ongunstig advies brandweer

De brandweer adviseerde de aanvraag op 13 juni 2014 ongunstig om reden dat het trappenhuis niet gescheiden was van de lifthal.

Tijdens de procedure in eerste aanleg werden aangepaste plannen ingediend, waarin de gemeenschappelijke trap intern wordt aangepast en gescheiden wordt van de hal. Aan de rest van het appartementsgebouw werd niets gewijzigd.

Op 8 augustus 2014 werd door de luitenant van de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies gegeven op deze aangepaste plannen.

De doorgevoerde aanpassingen betreffen beperkte wijzigingen hetgeen krachtens artikel 4.3.1. §1 VCRO juridisch mogelijk is.

Artikel 4.3.1. §1 VCRO stelt immers:

(...)

De gewijzigde plannen komen tegemoet aan het advies van de brandweer, de wijzigingen hebben geen enkele impact voor derden.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 15 appartementen. De bouwplaats bevindt zich in de Zuster Lambertinestraat, binnen de centrumzone van de gemeente, op wandelafstand van het marktplein. Op een dergelijke locatie vormen meergezinswoningen geen uitzondering en zijn deze, gelet op de aanwezige kernfuncties, verantwoord.

Hoewel de meergezinswoning naar gabariet niet aansluit op de rechtsaanpalende bebouwing, voldoet ze integraal aan de gemeentelijke bouwverordening, waarin de kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte, maximale dakuitbouwen en bouwdieptes zijn vastgelegd.

Artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO stelt dienaangaande:

(...)

De gemeentelijke bouwverordening is een vertaling van de visie van het gemeentebestuur om in de dicht bebouwde kernzone van Lede verdichting d.m.v. bebouwing met een 9 m hoge kroonlijst toe te laten. Derhalve dient de aanvraag te worden geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkt, worden we in de overgangsfase geconfronteerd met een mix aan bouwhoogtes. Evenwel zijn er in de kern van Lede de laatste jaren verscheidene meergezinswoningen met een gelijkaardig gabariet als huidige aanvraag opgericht, op basis van de gemeentelijke bouwverordening. Zo bevindt zich in de Zuster Lambertinestraat nr. 27, links van de aanpalende Carrefour-vestiging, op ca. 65 m van de bouwplaats, een meergezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen onder zadeldak met duplex-appartementen onder dak. Het gebouw werd vergund door het college op 9 februari 2010. Het betreft een meergezinswoning met een kroonlijsthoogte van 9 m en een nokhoogte van 14,50 m. Ook in de verdere onmiddellijke omgeving bevinden zich gelijkaardige nieuwbouwprojecten of zijn projecten in oprichting, zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat en de Nieuwstraat.

Per appartement wordt minimaal voorzien in een terras en een aparte berging evenals 2 inkomhallen en 2 liften. Tevens is er een aparte fietsenstalling en vuilnisberging. Het project omvat een aanbod van woongelegenheden, voorzien van het noodzakelijke wooncomfort.

Het beoogde project beschikt voor de 15 appartementen over een aanbod van 15 garages. Het college van burgemeester en schepenen weigert de voorliggende aanvraag om reden van het dubbel gebruik van de in dit project voorziene 15 parkeerplaatsen, zowel voor de meergezinswoning langsheen de Markt als de nieuwbouw in de Zuster Lambertinestraat.

Appellant stelt in zijn beroepschrift dat de 15 op plan getekende parkeerplaatsen uitsluitend ten dienste staan van de voorliggende aanvraag en niet in functie van de meergezinswoning langs de Markt.

Uit navraag bij het gemeentebestuur Lede blijkt dat op de vergunde plannen in functie van het project langsheen de Markt wel aanduidingen staan weergegeven met betrekking tot een toegangsweg via de Zuster Lambertinestraat naar een parking met 8 open parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen, zij het niet planmatig. Deze acht eerder vergunde parkeerplaatsen worden aldus dubbel gebruikt. Er bestaan momenteel tussen beide projecten dus vijftien parkings voor 20 wooneenheden.

Het gebouw gelegen aan de Markt 30-31 ligt vlak tegenover de kerktoren van Lede en is door de centrumligging ook goed ontsloten door andere vervoersmodi dan de auto. Dit is ideaal voor een mix van bewoners, die niet allen een auto nodig hebben en er juist bijzonder graag voor het alternatieve mobiliteitsaanbod kiezen. Ook de andere woningen en handelszaken in deze marktomgeving beschikken niet over parkings of garages, en bij deze die er wel over beschikken staat het aantal ervan zeker niet in verhouding tot het aantal wooneenheden. Appellant geeft trouwens aan dat slechts 2 van de 5 eigenaars van de appartementen langs de Markt over een wagen beschikken. Het voorzien van 15 parkeerplaatsen voor de totaliteit van 20 wooneenheden in de twee op elkaar aansluitende projecten volstaat.

...

Dat is de bestreden beslissing.

3.

Met het arrest nummer A/2015/0314 van 26 mei 2015 wordt de vergunningsbeslissing van 27 januari 2011 vernietigd.

Na voornoemd vernietigingsarrest beslist de verwerende partij op 24 september 2015 om het administratief beroep in te willigen en aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor de bouw van een meergezinswoning na sloop van de bestaande gebouwen.

De verzoekende partijen dienen bij de Raad een beroep tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 24 september 2015 in. De zaak is onder het rolnummer 1516/RvVb/0141/A gekend.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Artikel 77, derde lid van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker aan de wederantwoordnota nieuwe geïnteriseerde overtuigingsstukken kan toevoegen, voor zover hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend of voor zover ze noodzakelijk zijn in repliek op de antwoordnota van de verwerende partij.

Nieuwe stukken kunnen ook worden toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn om op het verweer van een tussenkommende partij te repliceren.

2.

De verzoekende partijen voegen bij hun wederantwoordnota een nieuw stuk nr. 11, met name een opmetingsplan van een landmeter. In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat zij daarmee tegemoetkomen aan de opmerking van de tussenkommende partij betreffende de bewijslast.

Het valt niet in te zien waarom de verzoekende partijen al niet vóór het inleiden van het geding een opmeting hadden kunnen laten uitvoeren tot bewijs van hun in het eerste middel geformuleerde kritiek dat de vergunde meergezinswoning niet voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften op het vlak van de voorgeschreven rooilijnbreedte. Daarvoor hoefden zij niet met het verweer van de tussenkommende partij te worden geconfronteerd.

3.

Stuk nummer elf wordt uit de debatten geweerd.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel, en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

“ ...

1.b.

De aanvraag van de BVBA DECOMAT is niet in overeenstemming met de bouwverordening van de gemeente Lede d.d. 7 juli 1997 (...).

Het wordt niet betwist dat het bouwterrein van de BVBA DECOMAT is gelegen in het "dicht gebouwd centrum van Lede" volgens artikel 1 c) van de verordening.

Krachtens deze verordening gelden in het "dicht gebouwd centrum van Lede" in straten met een rooilijnbreedte minder dan 10 m voor nieuwbouw-, verbouwings- en uitbreidingswerken volgende maximumafmetingen:

- kroonlijsthoogte van maximum 6m;
- bouwdiepte op de verdieping van maximum 12 m.

Dezelfde verordening bepaalt dat als "rooilijnbreedte" de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein dient beschouwd te worden.

Tevens voorziet deze verordening in artikel 2 e):

"Indien de bouwlijn niet samenvalt met de rooilijn wordt de diepte van de achteruitbouwstrook bijgeteld bij de rooilijnbreedte, in dit geval gelden de regels, toepasselijk op een rooilijnbreedte vanaf die nieuwe afmeting."

De gemiddelde rooilijnbreedte van de Zuster Lamberintestraat ter hoogte van het bouwterrein van de BVBA DECOMAT bedraagt maximaal 9,55 m tot 9,60 m.

Weliswaar werd op de plannen de gevel van de meergezinswoning aangegeven als zijnde op te richten op 32 cm vanaf de rooilijn, doch dit impliceert dat er nog steeds minstens 8 cm te weinig achteruit zal worden gebouwd opzichts de rooilijn.

Aldus is het goedgekeurd ontwerp voor de meergezinswoning in strijd met de bedoelde gemeentelijke verordening.

In het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 wordt vermeld:

(...)

De verzoekende partijen betwisten deze beoordeling in die zin dat uit een eigen opmeting waarvan de verzoekende partijen foto's voorleggen blijkt dat de tussen de rooilijn aan de zijde van de woning van de verzoekende partijen sub 2, m.n. de woning Zuster Lambertinestraat 12, en de rooilijn van het perceel van de tussenkomen partij (gemeten tot aan de plaats waar de oorspronkelijke gevels van de voorheen erop voorkomende bebouwing stond) er amper 9m50 tot 9m60 afstand is

Daarenboven voorziet de bouwverordening van de gemeente Lede d.d. 7 juli 1997 in artikel 1 (eigen onderlijning):

"Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

(...)

d) rooilijnbreedte: de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein."

Uit het officiële rooilijnplan blijkt ontegensprekelijk dat de breedte van het openbaar domein gemeten vóór het bouwterrein niet overal gelijk is, zodat de gemiddelde breedte in acht dient te worden genomen, hetgeen volgens de verzoekende partijen ongeveer 9,55 m is.

De vergunningverlenende overheid heeft aldus haar beslissing ter dege gebaseerd op onjuiste feitelijke gegevens, minstens heeft zij terzake haar beslissing, rekening houdende met de aangebrachte bezwaren niet of niet afdoende gemotiveerd.

Waar op de goedgekeurde plannen de gevel van de op te richten meergezinswoning aangegeven staat als zijnde op te richten op 32 cm vanaf de rooilijn, impliceert dit dat er dus ongeveer 18 tot 28 cm té weinig achteruit zal worden gebouwd.

Aldus is het goedgekeurd ontwerp voor de meergezinswoning in strijd met de bedoelde gemeentelijke verordening.

1.c.

Artikel 2 van de de bouwverordening van de gemeente Lede d.d. 7 juli 1997 (waarbij artikel 2c zoals boven aangehaald werd gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing van 24 januari 2014) bepaalt (...):

(...)

De verzoekende partijen stellen vast dat de goedgekeurde plannen strijden met de bepaling van artikel 2c, meer bepaald:

- bedraagt de totale breedte van dakuitbouwen meer dan 1/3 van de gevelbreedte;
- hebben dakuitbouwen een totale hoogte van 5 meter.

In het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 werd overigens m.b.t. de hoogte van de dakuitbouwen gesteld (pagina 3 van dit besluit) (eigen onderlijning):

"In de voorgevels zijn 2 geveluitbouwen voorzien elk met een breedte van 4,10 m. Tevens zijn dakuitbouwen voorzien met een hoogte van 5 m."

In die zin is de navolgende overweging in het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015:

"Hoewel de meergezinswoning naar gabariet niet aansluit op de rechtsaanpalende bebouwing, voldoet integraal aan de gemeentelijke bouwverordening, waarin de kroonlijkhogte, dakhelling, nokhoogte, maximale dakuitbouwen en bouwdieptes zijn vastgelegd".

gebaseerd op onjuiste gronden.

1.d.

Van de vergunningverlenende overheid kan niet alleen verwacht worden dat alle argumenten in de beoordeling van de te nemen beslissing worden betrokken en beantwoord, maar tevens dat de aanvraag eerst zorgvuldig en naar de juistheid van de gegevens wordt onderzocht vooraleer een beslissing wordt genomen.

(...)

1.e.

Boven werd reeds aangehaald dat:

- één van de middelen van de verzoekende partijen tot nietigverklaring van het besluit van de Deputatie d.d. 27 januari 2011 (in de procedure gekend voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen gekend onder rolnummer 1011/0672/SA/3/0591) bestaat in de strijdigheid van de afgeleverde vergunning met de gemeentelijke bouwverordening d.d. 7 juli 1997 voor wat betreft het voorzien van 2 bouwlagen in het dak gezien boven de nokhoogte van 9 meter (in het ontwerp van het appartementsgebouw duplexappartementen worden voorzien - m.a.w. 2 bouwlagen) daar waar in artikel 2 c) van de bedoelde verordening expliciet bepaald werd dat er onder het hellend dak slechts één bewoonbaar niveau mag gemaakt wordt;

- de bouwverordening van de gemeente Lede werd gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 23 januari 2014, meer bepaald waar thans in artikel 2 c) van deze verordening is voorzien:
(...)
- in het thans bestreden besluit van de Bestendige Deputatie d.d. 15 januari 2015 deze vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk erkent dat de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd middels haar besluit d.d. 27 januari 2011 alleszins strijdig is/was met de op het ogenblik van de aanvraag en het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning geldende gemeentelijke bouwverordening, meer bepaald waar in voormeld besluit d.d. 15 januari 2015 expliciet wordt gesteld (eigen onderlijning): "De gemeentelijke bouwverordening werd in zitting van 23 januari 2014 als volgt gewijzigd: "het artikel 2c wordt vervangen door hetgeen volgt: 'De helling van de dakvlakken wordt beperkt tot maximum 45°. Bij meergezinswoningen zijn woongelegenheden onder dak mogelijk in duplexvorm waarbij op het tweede niveau onder dak enkel slaapkamers en badkamers toegestaan zijn. De nokhoogte mag niet meer dan 5,50m uitsteken boven de kroonlijsthoogte."
Waar de vorige aanvraag nog strijdig was met artikel 2 c), zijn de voorziene 2 bouwlagen onder dak als gevolg van de recente wijziging van de verordening nu wél in overeenstemming met de voorschriften."

De verzoekende partijen vragen de buitentoepassing verklaring op grond van artikel 159 G.W. van deze wijziging van de bouwverordening van de gemeente Lede wegens:

- het niet naleven van de wettelijke vereisten van artikel 2.3.2 52 VCRO;
- machtsafwending en/of machtsoverschrijding nu (waar nà de uitvaardiging van de gemeentelijke bouwverordening in 1997 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede geen vergunningen werden verleend waarbij er boven de kroonlijsthoogte van 9 m twee bewoonbare "niveau's" of "verdiepingen" waren voorzien) door de toekenning door het college van burgemeester en schepenen van stedenbouwkundige vergunningen in het recente verleden voor appartementsgebouwen (al dan niet onder druk van bepaalde bouwpromotoren) waarbij onder het hellend vlak meer dan één bewoonbaar niveau werd gerealiseerd (o.a. duplexappartementen) het college van burgemeester en schepenen manifest haar eigen stedenbouwkundige verordening heeft miskend en thans door de wijziging van de stedenbouwkundige verordening (minstens ook) wordt gepoogd legitimiteit te verstrekken aan in het verleden onwettig - want in strijd met de gemeentelijke bouwverordening - opgerichte gebouwen, waaronder het naar de kennis van de verzoekende partijen in hun onmiddellijke omgeving enige appartementsgebouw dat overeenkomstig deze "interpretatie" werd goedgekeurd een verder gelegen appartementsgebouw in de Zuster Lambertinestraat 27 betreft.

Een onwettige wijziging aan de gemeentelijke bouwverordening kan geen basis vormen voor de goedkeuring van het thans voorliggend ontwerp van appartementsgebouw van de BVBA DECOMAT waarin boven de kroonlijsthoogte van 9 meter tevens duplexappartementen zijn in voorzien.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij meent vooreerst dat de deputatie de breedte van de voorliggende wegenis, en daarvan afhankelijk de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet correct ‘beoordeelt’.

Het is echter duidelijk dat de deputatie in deze de feitelikheden juist vaststelt, hieraan het juiste juridisch gevolg koppelt, en daarover afdoende motiveert:

(...)

Geheel terecht aanvaardt de deputatie dat het officieel rooilijnplan het document is dat als basis van een correcte feitenvinding kan dienen. Geheel terecht besluit de deputatie dan ook dat de aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van artikel 2 a) van de gemeentelijke verordening, en dat de aanvraag daar ook weldegelijk aan voldoet.

Dit is een juridisch correcte en zeer redelijke beslissing. Het college van burgemeester en schepenen van Lede kwam tot exact dezelfde vaststelling: blz. 7 beslissing 02.09.2014: “De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening...”

Verzoekende partij vindt vervolgens een fout in de bestreden beslissing daar waar de deputatie vaststelt dat er dakuitbouwen van 5m hoog aangevraagd worden, en tegelijk van oordeel is dat deze dakuitbouwen voldoen aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening die slechts een dakuitbouw van 2,5m hoog toelaten.

Er wordt in de bestreden beslissing inderdaad vermeld dat de dakuitbouwen 5m hoog zijn. Dit is een louter materiële vergissing welke een gevolg is van een verkeerde schaal en maataanduiding op het plan ‘gevels – garages’ van de aanvrager.

De schaal is op dit plan aangeduid als 1/100, en de maatvoering is eveneens op die schaal gemeten. Zodoende zijn de uitbouwen enkel op dit plan inderdaad als 5m hoog aangeduid. Op de andere plannen zijn de schalen correct weergegeven. De dakuitbouwen zijn, in de correcte schaal 1/50 gemeten, 2,5m hoog.

Dat dit evident een loutere vergissing op het plan is die in de snelheid van redigeren van een verslag is overgenomen in de motivering, en geen inhoudelijk verkeerde voorstelling, blijkt uit het feit dat elke verdieping op dit plan als 5m hoog wordt aangeduid, en het gebouw met 5 woonlagen als 28m hoog. Dit is evident niet realistisch, niet wat aangevraagd is, en niet hetgeen waar de deputatie inhoudelijk rekening mee heeft gehouden bij haar beoordeling. Deze vergissing kan als loutere materiële vergissing zonder enige inhoudelijke weerslag aanzien worden.

In een laatste middelonderdeel betoogt verzoekende partij dat de aanpassing van de stedenbouwkundige verordening van Lede die nu 2 woonlagen onder dak toelaat, als onwettig dient te worden aanzien.

Verzoekende partij haalt deze onwettigheid blijkbaar uit het feit dat de inhoud van de gewijzigde bepaling, gewijzigd is. Zaken die voorheen onvergund waren, zijn door wijziging van de inhoud van de verordening vergund geworden, hetgeen verzoekende partij niet wettig vindt.

Dit lijkt een zeer vreemde en juridisch foute redenering.

Vanzelfsprekend mag een overheid de inhoud van door haar uitgevaardigde regelgeving wijzigen. Hieruit blijkt geen onwettigheid.

Het middelonderdeel faalt naar recht. De verordening dient te worden toegepast zoals zij op vandaag bestaat.

...

3.

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

1.

Verzoekende partijen menen dat de aanvraag zou strijden met art. 2 van de verordening, nu de rooilijnbreedte minder dan 10 m zou bedragen en er derhalve strengere normen inzake bouwhoogte (kroonlijst) zouden gelden.

Art. 2 van de verordening luidt:

(...)

Conform het geldende rooilijnplan uit 1951 bedraagt de rooilijnbreedte van de Zuster Lambertinestraat ter hoogte van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft 9,68 m (zie stuk 5, aanduiding ter hoogte van huisnr. 9). (...)

De bouwlijn van huidig project ligt 32 cm achter de rooilijn. Conform art. 2 e) geldt derhalve voor de toepassing van art. 2 een breedte van 10,00 m. Derhalve zijn de maximumafmetingen van art. 2 a) van toepassing.

Huidige aanvraag stemt overeen met de maximumafmetingen van art. 2 a), hetgeen niet betwist wordt door de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen menen dat de afmetingen vermeld op het officiële rooilijnplan fout zouden zijn en baseren zich hiervoor op een eigen officieuze meting van de straatbreedte. Het mag evident zijn dat het officiële rooilijnplan primeert op een officieuze meting.

Het College, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de Deputatie hebben dit bezwaar allen bij de vorige aanvraag reeds verworpen en hebben dit bezwaar ook in huidige aanvraag duidelijk verworpen.

De bewijslast rust bovendien op verzoekende partijen om aan te tonen dat de vergunningsverlenende overheid haar beslissing gebaseerd zou hebben op onjuiste gegevens. Verzoekende partijen brengen geen meting van een landmeter of enig ander geloofwaardig stuk naar voor om aan te tonen dat het officiële rooilijnplan fout zou zijn.

De aanvraag stemt dan ook integraal overeen met de gemeentelijke bouwverordening, zoals bevestigd wordt door het College, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de Deputatie.

2.

Voor het eerst in huidig verzoekschrift halen verzoekende partijen aan dat de breedte en hoogte van de dakuitbouwen niet zouden stroken met de gemeentelijke bouwverordening.

Verzoekende partijen gaan uit van een foutieve lezing van de plannen.

Conform de gemeentelijke verordening mag de totale breedte van de dakuitbouwen niet meer bedragen dan 1/3 van de gevelbreedte.

De breedte van de dakuitbouwen valt het best af te lezen op de plannen van verdieping 3 (plan 3/5). De totale gevelbreedte bedraagt 25,73 m. De dakuitbouwen hebben een totale breedte van 8,2 m (3,27 + 4,93), ofwel minder dan 1/3 van de totale gevelbreedte.

Dit onderdeel mist derhalve feitelijke grondslag.

De hoogte van de dakuitbouwen blijkt uit de plannen van de snedes (5/5) en uit de gevelplannen (4/5). De hoogte van de dakuitbouwen bedraagt 2,5m en niet 5 m zoals de Deputatie foutief meldt in het feitenrelaas.

De Deputatie heeft in het feitenrelaas een materiële vergissing in plan 4/5 overgenomen. Op dit plan werd door de architect een verkeerde schaalaaanduiding gegeven (1/100 i.p.v. 1/50), waardoor alle vermelde afmetingen op dit plan per vergissing verdubbeld zijn. Zo zou het gebouw volgens dit plan 27,86 m hoog zijn, terwijl dit uiteraard 13,93 m moet zijn, zoals correct wordt weergegeven in het feitenrelaas in het bestreden besluit. Hetzelfde geldt voor alle andere afmetingen op dit specifieke plan.

Alle 4 de andere plannen zijn wel volledig correct, zodat er geen enkele vergissing kan bestaan over de omvang van het gebouw. De Deputatie heeft in het feitenrelaas ook alle correcte afmetingen overgenomen, buiten de hoogte van de dakuitbouwen.

Het betreft een loutere materiële vergissing die niet kan leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit. Er kan immers niet aan getwijfeld worden dat de Deputatie op geen enkele wijze misleid is door deze vergissing. Een dakuitbouw met een hoogte van 5 m is duidelijk absurd en onmogelijk, net zoals een totale bouwhoogte van 27 m. De hoogte van de dakuitbouwen blijkt overigens eveneens uit het plan van de snedes (bij meting) waarop de schaalaaanduiding wel correct is.

Verzoekende partijen weten dit alles goed genoeg. Zij proberen een materiële vergissing uit te buiten om een nietigverklaring te bekomen. De vraag rijst welk belang zij bij deze opmerking hebben.

3.

Ten derde stellen verzoekende partijen dat de wijziging van de gemeentelijke bouwverordening, die goedgekeurd werd bij gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014, onwettig zou zijn en dus op grond van art. 159 GW buiten toepassing moet gelaten worden.

Verzoekende partijen brengen voor deze stelling echter geen zinnige argumenten voor.

Zij stellen dat de gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014 strijdig zou zijn met art. 2.3.2. §2 VCRO. Zij leggen echter niet uit om welke reden er sprake zou zijn van een strijdigheid met deze bepaling. Conform de vaste rechtspraak van Uw Raad moet de verzoekende partij niet alleen aangeven welke bepalingen geschonden zouden zijn, maar ook op welke wijze deze bepalingen geschonden zouden worden. Verzoekende partij blijft hiertoe in gebreke, zodat tussenkomen partij niet op een nuttige wijze kan repliceren op dit onderdeel. In de mate dat een schending wordt ingeroepen van art. 2.3.2. §2 VCRO is het middel derhalve onontvankelijk.

Vervolgens stellen verzoekende partijen dat de gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014 onwettig zou zijn, nu met deze beslissing zou gepoogd worden door de gemeenteraad om een onwettige praktijk uit het verleden te legitimeren.

Verzoekende partijen brengen geen enkel objectief element aan om deze bewering te staven.

Niets belet dat de gemeenteraad een gemeentelijke bouwverordening op een bepaald moment verduidelijkt of wijzigt (bv. in geval van een gewijzigd ruimtelijk inzicht of een gewijzigd beleid). Verzoekende partijen brengen (blijkens hun inventaris) de beslissing van de gemeenteraad van 23.01.2014 niet eens bij in de procedure. Zij tonen dus niet aan dat deze beslissing gestoeld zou zijn op onwettige motieven.

Louter ten overvloede moet erop gewezen worden dat ook voor de wijziging van de gemeentelijke verordening, duplexen waren toegelaten in het dak, zoals tussenkomende partij omstandig heeft aangetoond in de vorige procedure. Verzoekende partij verwijst hiervoor naar haar weerlegging van het eerste middel in de vorige procedure (zie stuk 6).

...

4.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“..."

1.b. De verzoekende partijen blijven er bij dat de aanvraag van de B.V.B.A. DECOMAT is niet in overeenstemming met de bouwverordening van de gemeente Lede d.d. 7 juli 1997 (zie stuk 9 en 10.9).

Het weze herhaald dat:

- niet wordt betwist dat het bouwterrein van de B.V.B.A. DECOMAT is gelegen in het “dicht gebouwd centrum van Lede” volgens artikel 1c) van deze verordening;*
- krachtens deze verordening in het “dicht gebouwd centrum van Lede” in straten met een rooilijnbreedte minder dan 10 m voor nieuwbouw-, verbouwings- en uitbreidingswerken volgende maximumafmetingen gelden:*
 - kroonlijsthoogte van maximum 6m;*
 - bouwdiepte op de verdieping van maximum 12 m;*
- dezelfde verordening bepaalt dat als “rooilijnbreedte” de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein dient beschouwd te worden;*
- tevens deze verordening voorziet in artikel 2 e):*
(...)

Het wordt bevestigd door de tussenkomende partij dat de bouwlijn van het project (thans) 32 cm achter de rooilijn zou liggen.

Onterecht betwisten de verwerende partij en de tussenkomende partij dat de gemiddelde rooilijnbreedte van de Zuster Lamberintestraat ter hoogte van het bouwterrein van de B.V.B.A. DECOMAT maximaal 9,60 m bedraagt.

De verwerende partij stelt daarbij ten onrechte, onder verwijzing naar de navolgende motivering in haar beslissing;

(...)

Dat zij de feitelijkeheden juist heeft vastgesteld en hieraan het juiste juridische gevolg koppelt.

De verwerende partij gaat hierbij evenwel volledig voorbij aan artikel 1, d) van de gemeentelijke bouwverordening waarbij de “rooilijnbreedte” gedefinieerd wordt als “de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein.”

De verwerende partij (en ook de tussenkomenende partij) gaat uit van een “breedte” voor het bouwterrein van 9,68 m doch niet van een “gemiddelde breedte” zoals vereist door de gemeentelijke bouwverordening die aldus wordt miskend.

Welnu uit het officiële rooilijnplan (stuk 10.8) blijkt dat de breedte van het openbaar domein gemeten over de volle breedte van het bouwterrein van de tussenkomenende partij niet overal gelijk is, zodat de gemiddelde breedte in acht dient te worden genomen hetgeen ongeveer 9,55 m is.

Waar op de aanvraagplannen de gevel van de op te richten appartementsblok aangegeven staat als zijnde op te richten op 32 cm vanaf de rooilijn impliceert dit dat er dus 5 cm (gemeten loodrecht op de voorgevel van de tegenoverliggende woningen 8-10) en 46 cm (gemeten loodrecht op de voorgevel van de woning 12 van verzoeker sub 1) te weinig zal achteruit gebouwd worden.

(...)

De verzoekende partijen hebben de problematiek van de noodzaak om volgens de wettelijke afstand te bouwen steeds aangekaart middels hun bezwaren bij de onderscheiden aanvragen van de tussenkomenende partij voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

Op geen enkel ogenblik is noch door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede noch door de verwerende partij op objectieve wijze (door middels van een officiële opmeting ter plaatse) vastgesteld geworden dat inzake de straatbreedte is voldaan aan de gemeentelijke bouwverordening.

Ook de tussenkomenende partij heeft nooit een officiële opmeting laten uitvoeren om gevoegd te worden bij haar onderscheiden aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen h[a]ndhaven dan ook hun standpunt dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing ter dege gebaseerd heeft op onjuiste feitelijke gegevens, minstens heeft zij terzake haar beslissing, rekening houdende met de aangebrachte bezwaren niet of niet afdoende gemotiveerd.

1.c. De verzoekende partijen handhaven tevens hun standpunt dat de goedgekeurde plannen strijden met de [bepaling] van artikel 2c) van de gemeentelijke bouwverordening voor zover:

- De totale breedte van de dakuitbouwen meer dan 1/3 van de gevelbreedte bedragen;*
- De dakuitbouwen een totale hoogte van 5 meter hebben;*

zoals ten andere uitdrukkelijk aangegeven in het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015.

Voor zover uit de voorliggende plannen zou blijken dat zulks op een materiële vergissing zou berusten en er wel zou voldaan zijn aan de bepaling van artikel 2c) van de gemeentelijke bouwverordening gedragen de verzoekers sub 1 en sub 2 zich naar de wijsheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

1.d. De verzoekende partijen sub 1 en sub 2 herhalen bij deze dan ook dat van de vergunningverlenende overheid niet alleen kan verwacht worden dat alle argumenten in de beoordeling van de te nemen beslissing worden betrokken en beantwoord, maar tevens dat de aanvraag eerst zorgvuldig en naar de juistheid van de gegevens wordt onderzocht vooraleer een beslissing wordt genomen.

De in het middel ingeroepen wetsbepalingen en algemene beginselen worden dan ook geschonden.

Het eerste middel is dan ook kennelijk ernstig en gegrond.

1.e. De verzoekende partijen sub 1 en sub 2 handhaven tevens hun verzoek om de wijziging van de van de bouwverordening van de gemeente Lede bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 23 januari 2014 buiten toepassing te verklaren op grond van artikel 159 G.W.

Zij verwijzen hiervoor uitdrukkelijk naar de middelen aangehaald in hun verzoekschrift tot nietigverklaring en voegen er aan toe dat:

- Nergens uit blijkt dat de wettelijke vereisten van artikel 2.3.2, §2 VCRO door de gemeente Lede werden nageleefd en inzonderheid niet dat de wijzigingen werden voorgelegd voor advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
- Er in deze wel degelijk sprake is van machtsafwending en/of machtsoverschrijding nu de gemeente Lede door de wijziging van de bouwverordening, inzonderheid van de bepaling van artikel 2 c) van deze verordening legitimiteit tracht te geven aan het in het verleden verleende stedenbouwkundige vergunningen die manifest in strijd waren met de gemeentelijke bouwverordening (en aldus onwettig waren).

Het weze herhaald dat een onwettige wijziging aan de gemeentelijke bouwverordening geen basis kan vormen voor de goedkeuring van het thans voorliggend ontwerp van appartementsgebouw van de BVBA DECOMAT waarin boven de kroonlijsthoogte van 9 meter tevens duplexappartementen zijn voorzien.

...

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe:

“ ...

3.

De essentie in deze discussie wordt uiteindelijk gevormd door het **inplantingsplan** bij de aanvraag, dat klaar en duidelijk voorziet dat een afstand van 10 m gehouden wordt tussen het geplande gebouw en de rooilijn aan de overzijde van de straat, die (zoals verzoekende partijen zelf aangeven) samenvalt met de voorgevels aan de overzijde van de straat (huisnummers 8, 10 en 12).

Het inplantingsplan is vergund en vormt de basis voor de uitvoering van het geplande gebouw.

Verzoekende partijen kunnen dus onmogelijk stellen dat de vergunning zou voorzien dat er op minder dan 10 m van de voorgevels aan de overzijde zou gebouwd worden. Het inplantingsplan is immers duidelijk. Indien er op een afstand van minder dan 10 m van de

voorgevels aan de overzijde zou gebouwd worden (hetgeen niet het geval is, cfr. infra) dan zou dit dus louter een zaak van handhaving vormen.

4.

Intussen is deze discussie volledig achterhaald doordat de werken gestart werden en de landmeter van de gemeente de voorbouwlijn heeft uitgezet.

Tussenkomen de partijen voegen in bijlage het "Proces-verbaal van controle der bouwlijn" dat door de landmeter van de gemeente op 22.10.2015 werd opgemaakt nadat ter plaatse de bouwlijn werd uitgezet. (zie stuk 13) Enkel de gemeente is als beheerder van de weg bevoegd om de rooilijn uit te zetten.

De landmeter van de gemeente heeft bij het uitzetten van de voorbouwlijn vastgesteld dat de voorbouwlijn van het nieuwe gebouw een afstand van 10 m aanhoudt "vanaf de overkant – voorgevellijn van de bestaande woningen." (zie stuk 13)

Hiermee is de discussie omtrent de rooilijnbreedte verleden tijd. Er wordt immers, zoals voorzien op het inplantingsplan, gebouwd op een afstand van 10 m van de rooilijn aan de overzijde van de straat.

Hierdoor wordt ook de gemeentelijke bouwverordening op dit punt met zekerheid nageleefd. Bovendien beschikken verzoekende partijen hierdoor over geen enkel belang meer bij dit middel.

(...)

6.

Tussenkomen de partij noteert dat verzoekende partijen zich naar de wijsheid van Uw Raad (na onderzoek van de plannen) gedragen wat betreft de overeenstemming van de dakuitbouwen met de gemeentelijke verordening.

Tussenkomen de partij kan dienaangaande dan ook volstaan met een verwijzing naar haar uiteenzetting in de schriftelijke uiteenzetting.

7.

Tenslotte halen verzoekende partijen voor het eerst in hun wederantwoordnota aan dat de wijziging van de bouwverordening van de gemeente Lede dd. 23.01.2014 in strijd met art. 2.3.2. §2 VCRO niet voor advies zou voorgelegd zijn aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Met dit argument geven verzoekende partijen een nieuwe wending aan het middel. Dit argument werd immers niet aangehaald in het verzoekschrift. Dit onderdeel van het middel is dan ook onontvankelijk.

Louter ten overvloede moet erop gewezen worden dat deze wijziging wel degelijk werd voorgelegd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Tussenkomen de partij verwijst naar haar stuk 1, waarin op p 3 van de gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014 nochtans zeer duidelijk te lezen staat:

"Gelet op het gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 3 december 2013;"

Tussenkomen de partij voegt in bijlage dit advies van 03.12.2013. (zie stuk 14)

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen rekenen het vertrouwensbeginsel tot de geschonden geachte beginselen van behoorlijk bestuur.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort gedaan worden. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

Het middel zet nergens uiteen welk vertrouwenwekkend gedrag de verwerende partij aan de dag gelegd zou hebben en waaraan de bestreden beslissing tekort zou komen.

Voor zover het aan de schending van het vertrouwensbeginsel ontleend wordt, is het middel onontvankelijk.

2.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van, onder meer, een gemeentelijke bouwverordening, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Het toen geldende artikel 1,c van de gemeentelijke bouwverordening, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lede van 7 juli 1997 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 16 september 1998 (vervolgens: de bouwverordening), omschrijft “het dicht bebouwd centrum van Lede” als “de straten en straatgedeelten, aangeduid op bijgaand uittreksel uit het kadastraal plan, en niet gelegen binnen de perken van een B.P.A.”.

Geen van de partijen betwist de ligging van de bouwplaats in het “dicht bebouwd centrum” van de gemeente Lede, zoals bedoeld in artikel 1, c van de bouwverordening.

Artikel 2, eerste lid, a van de bouwverordening bepaalt dat bij nieuwbouw, verbouwing en uitbreidingswerken in het dicht bebouwd centrum van de gemeente Lede in straten met een rooilijnbreedte vanaf tien meter de kroonlijsthoogte maximaal negen meter, en de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal dertien meter mag bedragen. Luidens artikel 2, eerste lid, b van de bouwverordening geldt in straten waarvan de rooilijnbreedte minder dan tien meter bedraagt een kroonlijsthoogte van maximaal zes meter en een bouwdiepte op de verdieping van maximaal twaalf meter.

Artikel 1, d van de bouwverordening verstaat onder de rooilijnbreedte “de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein”.

Wanneer de bouwlijn achter de rooilijn ligt, wordt volgens artikel 2, eerste lid, e van de bouwverordening de diepte van de achteruitbouwstrook bij de rooilijnbreedte bijgeteld. In dat geval gelden de regels, toepasselijk op een rooilijnbreedte van die nieuwe afmeting. Wordt er teruggetrokken achter de rooilijn gebouwd, dan moet aldus de bouwlijn als maatstaf voor het bepalen van de rooilijnbreedte worden genomen.

2.2.

De verzoekende partijen betogen dat de toepassing van artikel 2, eerste lid, a van de bouwverordening niet op correct vastgestelde gegevens berust. Uit het “officiële rooilijnplan” blijkt

volgens hen dat de breedte van het openbaar domein ter hoogte van het bouwterrein niet overal even gelijk is. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij van de gemiddelde breedte had moeten uitgaan, dat die gemiddelde breedte minder dan tien meter bedraagt en dat er te weinig achteruit gebouwd wordt. Minstens motiveert de verwerende partij niet afdoende waarom zij het bezwaar ter zake verwerpt.

2.3.

De verzoekende partijen bestempelen stuk nummer 10.8 van hun inventaris als het officiële rooilijnplan, met name “onteigeningsplan voor de Zuster Lambertinestraat”, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lede van 20 maart 1979, waarop de rooilijn aangeduid wordt. Het grafisch plan bij dat onteigeningsplan blijkt overeen te stemmen met het uittreksel dat de tussenkommende partij bij haar administratief beroepschrift gevoegd heeft.

2.4.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bouwterrein aan de Zuster Lambertinestraat nummers 9 tot en met 15 ligt. Aan de overzijde liggen de woningen nummers 8, 10, 12 (de woning van de tweede verzoekende partij) en 14. De bouwlijn van de woningen 8, 10 en 12 valt samen met de rooilijn. De bouwlijn van woning nummer 14 ligt achter de rooilijn. Om artikel 2, eerste lid, a van de bouwverordening te kunnen toepassen, is het vereist dat de bouwlijn van de aangevraagde meergezinswoning op een afstand van minstens tien meter van de met de rooilijn samenvallende bouwlijn van de woningen aan de overzijde van de straat ligt.

De verzoekende partijen beweren wel, maar tonen niet aan dat de gemiddelde breedte van het openbaar domein ter hoogte van het bouwterrein 9,55 tot 9,60 meter bedraagt. Bovendien blijkt uit het inplantingsplan, dat deel uitmaakt van de vergunde plannen, dat de bouwlijn van de aangevraagde meergezinswoning over de volledige breedte een afstand van minstens tien meter tot de bouwlijn van de woningen aan de overzijde van de straat aanhoudt. Daarmee wordt er aan artikel 2, eerste lid, a, samen gelezen met artikel 1, d en artikel 2, eerste lid, e van de bouwverordening voldaan. De kritiek van de verzoekende partijen kan dan ook niet worden aangenomen.

Voor zover de meergezinswoning op minder dan tien meter gebouwd zou worden, handelt de tussenkommende partij in strijd met de vergunde plannen, en is dat een zaak van uitvoering en handhaving. Dat staat los van de wettigheid van de bestreden vergunning.

3.

Artikel 2, eerste lid, d van de bouwverordening bepaalt dat dakuitbouwen toegelaten zijn, met een hoogte van maximum 2,50 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot. De totale breedte van de uitbouwen mag bovendien per gevel niet meer mag bedragen dan 1/3 van de gevelbreedte.

De bestreden beslissing heeft het over twee dakuitbouwen met een hoogte van vijf meter. Met de verwerende en de tussenkommende partij wordt er aangenomen dat het om een materiële vergissing gaat, die tot een verkeerde schaalaaanduiding (1/100 in plaats van 1/50) op plan 4/5 van de aanvraag terug te brengen is. Die materiële onjuistheid blijkt geen weerslag te hebben gehad op de beoordeling door de verwerende partij en tast de regelmatigheid van de motivering niet aan. De verzoekende partijen gedragen zich op dat punt “naar de wijsheid” van de Raad.

4.1.

Het oorspronkelijke, vóór het tijdstip van de bestreden beslissing geldende artikel 2, eerste lid, c van de bouwverordening bepaalde:

“
...
de helling van de dakvlakken wordt beperkt tot maximum 45°, en er mag slechts één bewoonbaar niveau onder gemaakt worden; de nokhoogte mag niet meer dan 5,50 m uitsteken boven de kroonlijsthoogte;
...”

Na de wijziging ervan bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lede van 23 januari 2014, goedgekeurd door de verwerende partij op 20 maart 2014, bepaalt artikel 2, eerste lid c van de bouwverordening dat in meergezinswoningen woongelegenheden onder dak in duplexvorm mogelijk zijn, waarbij op het tweede niveau onder dak er enkel slaap- en badkamers toegestaan zijn.

4.2.

De verzoekende partijen vorderen dat de bedoelde wijziging van artikel 2, eerste lid, c van de bouwverordening op grond van artikel 159 van de Grondwet wegens onwettigheid buiten toepassing gelaten wordt.

Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partijen om in het middel, ter adstructie van de exceptie van onwettigheid, een voldoende duidelijke uiteenzetting te geven van de rechtsregels of –beginselen die geschonden zijn en van de wijze waarop die regels of beginselen geschonden zijn.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat “de wettelijke vereisten” van artikel 2.3.2, §2 VCRO niet nageleefd werden, zonder aan te geven om welke vereisten het gaat en op welke wijze die geschonden werden. Daarmee formuleren zij blote kritiek. Waar zij voor het eerst in hun wederantwoordnota aanvoeren dat de schending erin bestaat dat de wijziging van de bouwverordening niet voor advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgelegd werd, geven de verzoekende partijen een nieuwe en onontvankelijke invulling aan het middel.

Om machtsafwending met succes te kunnen invoeren, moeten de verzoekende partijen aantonen dat de gemeente de haar wettelijk opgedragen bevoegdheid om bouwverordeningen vast te stellen of te wijzigen, aangewend heeft met als enige, minstens doorslaggevende, bedoeling om een ander doel na te streven dan het doel waarvoor die bevoegdheid dient. De verzoekende partijen komen niet verder dan blote verwijten dat de bouwverordening gewijzigd werd met de specifieke bedoeling om “legitimiteit te verstrekken aan in het verleden onwettig – want in strijd met de gemeentelijke bouwverordening – opgerichte gebouwen”. De beweerdde machtsafwending wordt niet aangetoond.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunten van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1 §1 en artikel 4.3.1, § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

“ ...

2.b.

Overeenkomstig artikel 4.3.1. §1 en § 2 VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien het voorwerp van de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en/of met een goede ruimtelijke ordening.

Het op te richten appartementsgebouw zal mede door het noodzakelijk achteruit bouwen opzichts het rooilijnplan zich amper tussen de 3 à 4 meter van de perceelgrens van de eigendom van de verzoekers sub 1 bevinden.

Daarenboven wordt het appartementsgebouw opgericht in een straat die hoofdzakelijk gekenmerkt is door woningen (gesloten bebouwing) die zich met de gevel op de rooilijn bevinden en die maximaal twee verdiepingen hebben met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter en een zadeldak.

Het vergunde gebouw zal dan ook als een "mastodont" in het straatbeeld verrijzen en op stedenbouwkundig vlak volledig afsteken tegen dit aanwezige straatbeeld en is dus alleszins in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In het besluit van de Deputatie van 20 januari 2011 (dat zoals gesteld nog het voorwerp uitmaakt van een hangende procedure tot nietigverklaring voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen) werd de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld:

(...)

In het middels onderhavig verzoekschrift bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 wordt de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld:

(...)

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de impact op de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel:

(...)

M.b.t de stedenbouwkundige vergunning die krachtens het besluit van de Deputatie van 20 januari 2011 werd verleend werd - zoals wettelijk voorzien - op het niveau van de gemeentelijke overheid op 10 september 2010 een advies verleend van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde m.b.t de goede ruimtelijke ordening negatief en gaf o.m. volgende redenen aan:

- *het niet in verhouding staan van de schaal en de dimensioneringen van het voorziene gebouw tot de omgevende bebouwing (de kroonlijsthoogte bedraagt 8,86m en de nokhoogte 13,93m; visueel is een gebouw te zien met 4 bouwlagen en 1 woonlaag in het dak);*
- *het feit dat de omgevende bebouwing uit maximum 2 bouwlagen met hellend dak bestaat, wat derhalve een schaalbreuk betekent;*
- *de woondichtheid (15 appartementen op 1189m²) die wordt geschat op ongeveer 120 woningen/ha is een eerder stedelijke dichtheid die niet thuishoort in een eerder landelijke omgeving;*
- *de voorziene parkings (15 in totaal) zijn ook bedoeld voor een reeds gebouwde meergezinswoning aan de Markt.*

Er is evenwel geen advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor wat betreft de aanvraag van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning, voorwerp van de aanvraag van de BVBA DECOMAT d.d. 16 mei 2014 (...).

De redengeving van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies d.d. 10 september 2010 om te besluiten tot strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening blijven in deze evenwel onverkort gelden en de verzoekende partijen sluiten zich bij deze beoordeling aan.

De Deputatie heeft in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening echter op geen enkele wijze rekening gehouden met schaalbreuk in de concrete gegeven omstandigheden, meer bepaald waar de woningen in de onmiddellijke omgeving van de Zuster Lambertinestraat quasi allen met de voorgevel op de rooilijn zijn ingeplant en een nokhoogte hebben van maximaal 6 meter met daarboven een zadeldak, daar waar het vergunde appartementsgebouw een nokhoogte heeft van 9 meter.

Daarbij komt nog dat visueel de facto een gebouw te zien is met 4 bouwlagen en dan nog 1 woonlaag in het dak (de vierde bouwlaag en bovenliggende vijfde bouwlaag zich bevindende zogenaamd in het dak vanaf de nokhoogte).

In de bestreden beslissing is geen enkele motivering en/of beoordeling terug te vinden nopens de inpasbaarheid van het bedoelde appartementsgebouw in het concrete straatbeeld.

Het is overigens het enige gebouw aan dezelfde straatzijde waarvan de voorgevel zich achter de rooilijn zal bevinden.

Dergelijke bouwhoogte, -volume en -vorm staan in fel contrast met de onmiddellijke omgeving en dragen bij aan het te zware bouwprogramma voor dit terrein, dat mee de parkeerdruk verhoogt.

Een concrete beoordeling van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving van het gebouw (zoals dit zal worden opgetrokken conform de bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegde plannen) werd in de bestreden beslissing van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 niet gemaakt zodat de Deputatie hier aan haar motiveringsverplichting is te kort gekomen.

De loutere vaststelling door de Deputatie dat:

- de bouwplaats zich bevindt in de Zuster Lambertinestraat, binnen de centrumzone van de gemeente, op wandelafstand van het marktplein;*
- op een dergelijke locatie meergezinswoningen geen uitzondering vormen en deze, gelet op de aanwezige kernfuncties, verantwoord zijn;*

ontneemt de vergunningverlenende overheid niet de plicht om het voorwerp van de aanvraag te toetsen aan de onmiddellijke omgeving, hetgeen ten dezen dus geenszins is gebeurd.

Ook de overwegingen dat centrumligging goed ontsloten zou worden door andere vervoersmodi dan de auto en dat ook de andere woningen en handelszaken in deze Marktomgeving niet beschikken over parkings of garages, kan niet determinerend zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De ordening in de ruimere omgeving is minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij de beoordeling van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de

onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, daardoor buiten beschouwing wordt gelaten (...).

Overigens blijkt nergens uit dat deze overwegingen van de Deputatie ondersteund worden door concrete feitelijke gegevens die aangeven dat deze overwegingen met de werkelijkheid overeenstemmen.

De verzoekende partijen laten tevens gelden dat de Zuster Lambertinestraat een eerder kleine eenrichtingsstraat is waarin aan het begin een grote frituur is gevestigd, in midden een grootwarenhuis "Carrefour Market" en op het einde een beenhouwerij-bakkerij. In deze straat is er druk verkeer door o.m. deze handelszaken (die over geen private parkeerruimte beschikken) en de weinig beschikbare parkeerruimte (aan één zijde van de straat) is bijna steeds volledig ingenomen, terwijl het grootwarenhuis "Carrefour Market" slechts over een kleine private parking beschikt.

Het toont ook aan dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig werd onderzocht.

De in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen zijn derhalve geschonden.

2.c.

De verzoekende partijen stellen tevens vast dat de Deputatie middels het thans bestreden besluit oordeelt:

(...)

Dit manifest in strijd met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede d.d. 2 september 2014 waarbij onder verwijzing naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarin onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd gesteld (...):

(...)

dit advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de bedoelde beslissing d.d. 2 september 2014 integraal heeft weergegeven.

Dit werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede bijgetreden onder navolgende motivering:

(...)

De stedenbouwkundige vergunning werd in deze dus geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op grond van hoger aangehaalde collegebeslissingen, meer bepaald de:

- beslissing d.d. 24 juni 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij haar akkoord gegeven aan een voorliggend voorstel van (gemeentelijke) parkeerverordening waarbij opdracht werd gegeven een definitieve tekst op te maken met het oog op de verdere behandeling;*
- beslissing d.d. 1 juli 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede door dit college een overzichtstabel goedgekeurd betreffende het aantal parkeerplaatsen dat moet worden voorzien bij meergezinswoningen.*

Gelet op deze beslissingen dienen voor het door de BVBA DECOMAT ingediende project van 15 appartementen er thans 21 parkeerplaatsen voorzien te worden (waarvan 3 voor bezoekers en 1 voor mindervaliden) en dit los dan nog van de parking met 8 open parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen welke het voorwerp uitmaken van de vergunning d.d. 24 februari 1997 voor de oprichting van het appartementsgebouw van de

BVBA DECOMAT (of van de heer MATTHYS Jean-Pierre), zijnde dus in totaal 31 parkeerplaatsen.

Aldus werd door de Deputatie op een foutieve manier haar beslissing gemotiveerd zodat alleszins de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden geschonden.

Evenzeer werd zulks geschonden door het feit dat de Deputatie in de thans bestreden beslissing d.d. 15 januari 2015 op geen enkele wijze heeft gemotiveerd waarom met de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede d.d. 24 juni 2014 en 1 juli 2014 inzake het parkeerbeleid geen rekening diende te worden gehouden.

Voor zover deze collegebeslissingen geen verordende kracht zouden hebben en derhalve geen strijdigheid van het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 met deze beslissingen kan worden ingeroepen, dient het volgende gesteld te worden.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO (...):

(...)

Een vergunning kan overeenkomstig voormeld artikel worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het aspect parkeerdruk is een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening (...).

(...)

Weliswaar mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen, doch hij is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden.

Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

De aanvraag strekt, tot het herbestemmen van een perceel grond, waarop aanvankelijk 3 kleine eengezinswoningen stonden met een kleine werkplaats, voor de oprichting van een meergezinswoning met 15 woongelegenheden.

Het is evident dat hierdoor de parkeerdruk in de omgeving in zeer sterke mate zal worden opgevoerd nu enkel 15 garages werden voorzien.

Uit die motivering blijkt dat de Deputatie geen rekening hield met de collegebeslissingen die die de creatie van parkeerplaatsen per woongelegenheid verplichten (minstens een beleidsmatige beslissing impliceren), met de beperkte parkeermogelijkheden in de Zuster Lambertinestraat en het verdwijnen van 8 parkeerplaatsen die bestemd waren voor het appartementsgebouw aan de Markt.

Wat dit laatste betreft motiveert de Deputatie in het bestreden besluit d.d. 15 januari 2015 als volgt:

(...)

Evenwel dient gesteld dat:

- *de gemeente Lede in haar weigeringsbeslissing d.d. 21 september 2010 uitdrukkelijk motiveerde (...):*
- *de Deputatie reeds in het besluit d.d. 27.01.2011 houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan de BVBA DECOMAT een analoge motivering opnam:*
(...)
terwijl uit geen enkel stuk de bedoelde "navraag" van de Deputatie blijkt, laat staan een geschreven verklaring van het gemeentebestuur Lede desbetreffend;
- *de gemeente Lede in haar weigeringsbeslissing d.d. 02.09.2014 uitdrukkelijk het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen waarin wordt gesteld dat de parkeerplaatsen mede zaten vervat in de vergunning voor dit appartementsgebouw aan de Markt (eigen onderlijning):*
"voor het project langsheen de Markt (zelfde eigendom) .zijn reeds 10 parkeerplaatsen in de vergunning opgenomen, waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 31 dient te bedragen."
zodat het feit dat het zou gaan om niet planmatige parkeerplaatsen hiermee wordt ontkracht.

Het besluit waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend en de erbij horende plannen maken één onlosmakelijk geheel uit en dient samen gelezen te worden (...).

Verder dient gesteld dat het feit dat de collegebeslissingen d.d. 24 juni 2014 en d.d. 1 juli 2014 geen verordende kracht zouden hebben pertinentie mist.

Bij ontstentenis van verordende bepalingen staat het aan het aan het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende bestuursorgaan vrij om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO:

- *enerzijds de in de omgeving bestaande toestand;*
- *anderzijds beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten opgenomen in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO;*

in rekening te brengen.

In zijn weigeringsbeslissing d.d. 2 september 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 2 september 2014 overgenomen en tot het hare gemaakt.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft zelf het advies van de gemeenteraadscommissie d.d. 30 juni 2014, luidende als volgt:

(...)

mee in zijn advies verwerkt.

Door aldus haar beslissing te nemen zonder rekening te houden met:

- *het feit dat voor het appartementsgebouw eigendom van de BVBA DECOMAT aan de Markt te Lede 10 parkeerplaatsen waren voorzien;*
- *de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen van de gemeente Lede;*

of minstens niet of foutief te motiveren waarom er geen rekening kan worden mee gehouden, heeft de Deputatie haar bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd.

Aldus blijkt niet dat het oordeel van de Deputatie nopens de parkeerdruk op feitelijk correcte en in redelijkheid aanvaardbare motieven steunt.

Louter ter informatie en volledigheidshalve laten de verzoekende partijen i.v.m. de problematiek van de parkeerplaatsen tevens gelden dat MATTHIJS Tim, zaakvoerder van de BVBA DECOMAT, zich klaarblijkelijk bewust was van de problematiek van het gebrek aan afdoende parkeerplaatsen voor het project dat de BVBA DECOMAT als bouwheer/promotor voor ogen heeft, gezien hij herhaalde malen bij de verzoekers sub 1 is komen aandringen voor de verkoop van een deel van de tuin van de eigendom van verzoekers sub 1 voor het oprichten van garages, hierbij voorhoudende dat grond van de tuin eigenlijk toch maar "waardevolle grond" was.

Ten dien einde heeft hij zelfs een ontwerp van "ruilovereenkomst" opgesteld met verzoek aan de verzoekende partij sub 1 om dit te ondertekenen, hetgeen door laatstgenoemden pertinent geweigerd werd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

Verzoekende partij werpt in haar tweede middel op dat de deputatie de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig heeft onderzocht.

Echter verliest verzoekende partij hierbij uit het oog dat op voorliggende aanvraag de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing is.

Deze verordening geeft zeer specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Eens een aanvraag met deze voorschriften in overeenstemming is, zoals in casu het geval is, dient te worden aangenomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening voor die punten die in de stedenbouwkundige voorschriften werden behandeld.

Anders oordelen zou inhouden dat alle reglementaire stedenbouwkundige voorschriften doelloos zouden worden aangezien het feit of men er aan voldoet of niet volkomen irrelevant is nu de overheid toch op alle aspecten opnieuw zou moeten toetsen of de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is.

Aangezien de gemeentelijke verordening het gabariet van de voorliggende aanvraag expliciet toelaat, op expliciet die locatie, kan niet meer gediscussieerd worden of de schaal,

grootte, impact van het vergunde gebouw al dan niet past in diens onmiddellijke omgeving, en dus al dan niet in overeenstemming is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De deputatie veruitwendigt dit standpunt uitdrukkelijk:

(...)

In het tweede middelonderdeel verwijst verzoekende partij naar 2 beslissingen van het college van burgemeester en schepenen die tot doel hebben een parkeerverordening op te maken, om te stellen dat de aanvraag niet aan deze principesbeslissingen voldoet, minstens niet voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente, of minstens dat de deputatie de parkeerproblematiek niet correct heeft beoordeeld.

Voor zover verzoekende partij de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen tot opmaak van een parkeerbeleidsinstrument voor verordenende rechtsregels tracht te laten doorgaan, faalt het middel naar recht.

De beslissing om een parkeerverordening op te maken is vanzelfsprekend op zich geen parkeerverordening, en bevat dan ook geen voor de rechtsonderhorige bindende bepalingen.

Evenmin kunnen deze beslissingen naar hun inhoud als beleidslijnen worden aanzien, nu naar eigen zeggen van verzoekende partij nog geen definitief beleidsstandpunt is ingenomen. Zelfs al zou er sprake zijn van een gemeentelijke beleidslijn, dan nog is de deputatie daar geenszins door gebonden. De deputatie moet nog steeds een beoordeling ten gronde van de aanvraag maken.

Wat dan vervolgens deze beoordeling ten gronde omtrent de parkeerproblematiek betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat dit een opportuiniteitsbeoordeling van een aspect van de aanvraag is.

Uw Raad is in deze beperkt tot een marginale toetsing, zodat enkel een kennelijk onredelijke beslissing op dit punt tot een vernietiging kan leiden.

Te deze is deze beoordeling zeer grondig gebeurd, en duidelijk en omstandig gemotiveerd: (...)

De deputatie houdt rekening met de centrale ligging van het project, diens goede bereikbaarheid met andere vervoersmodi, en de mix van bewoners die voor dit project zeer waarschijnlijk zal bekomen worden. Dit laatste wordt temeer bewezen door de bewoning die al gerealiseerd is het naastliggende, zeer gelijkaardige project.

Terecht oordeelt de deputatie aldus dat het voorzien van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid gelet op de feitelijkheden van de aanvraag niet vereist is, en dat de voorziene parkeergelegenheid dus voldoende is, en geen overmatige parkeerdruk op omliggend gebied zal veroorzaken.

Verzoekende partij bewijst geenszins dat de deputatie hier van foute feitelijkheden uitgaat. Noch wordt aangetoond dat dit een kennelijk onredelijke beslissing is.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Nopens de inpassing van het gebouw in het straatbeeld

1.

Verzoekende partijen menen dat het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd zou zijn m.b.t. bouwhoogte, bouwvolume en bouwvorm van de vergunde meergezinswoning en de inpassing op dit vlak in de directe omgeving.

Verzoekende partijen gaan evenwel voorbij aan het gegeven dat deze elementen gedetailleerd geregeld werden in een gemeentelijke bouwverordening, vastgesteld door de gemeenteraad op 07.07.1997, bekrachtigd bij M.B. dd. 16.09.1998, gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad dd. 17.02.2005 en dd. 23.01.2014.

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat ingeval de goede ruimtelijke ordening reeds beoordeeld werd en omgezet werd in gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het kader van de opmaak van bijvoorbeeld een verkavelingsvergunning of een BPA, de vergunningsverlenende overheid bij de opmaak van haar motivering op dit vlak kan volstaan met een verwijzing naar de betreffende stedenbouwkundige voorschriften.

Zo oordeelde de Raad van State in een arrest van 24.01.2011:

(...)

Diezelfde rechtspraak geldt bij ligging in een BPA of RUP.

En diezelfde rechtspraak dient tevens te worden doorgetrokken bij ligging van de aanvraag in een gebied waarvoor gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften werden vastgelegd in een stedenbouwkundige verordening.

In casu geldt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de straten die onmiddellijk palen aan de Markt van Lede. Voor deze straten wordt in de verordening op gedetailleerde wijze de bouwvorm, bouwdiepte, bouwhoogte enz. vastgelegd.

Deze verordening legt o.a. in detail vast:

- de toegestane kroonlijsthoogte*
- de maximale bouwdiepte*
- de toegelaten dakuitbouwen*
- de toegelaten dakhelling*
- de maximale afstand die de nokhoogte mag uitsteken boven de kroonlijsthoogte*
- enz.*

Conform de hoger geciteerde rechtspraak van de Raad van State kon de Deputatie op deze punten dan ook volstaan met de vaststelling dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

De toetsing van deze afmetingen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg werd immers reeds gemaakt bij de opmaak van deze bouwverordening in 1997. Deze bouwverordening werd recent in 2005 en 2014 nog gewijzigd, zodat evenmin kan getwijfeld worden aan de actualiteit van de stedenbouwkundige voorschriften of aan de wens van de gemeente Lede om deze voorschriften toegepast te zien.

Indien verzoekende partijen zich niet akkoord konden verklaren met de bouwafmetingen toegestaan krachtens deze bouwverordening, dan hadden zij een beroep tot nietigverklaring van de verordening (of de wijziging ervan) kunnen indienen bij de Raad van State. De goedkeuring van deze verordening werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Door zich niet te verzetten tegen de verordening in kwestie hebben verzoekende partijen zich neergelegd bij de mogelijkheid voor derden om binnen deze zone conform deze voorschriften te bouwen.

Verwerende partij heeft in het bestreden besluit uitdrukkelijk bevestigd dat de aanvraag inzake bouwhoogten en bouwdiepten voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

Daarnaast heeft verwerende partij bovendien een omstandige motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening opgenomen in het bestreden besluit.

Het bestreden besluit is dan ook wel degelijk afdoende gemotiveerd.

2.

Het standpunt van verzoekende partijen dat de aanvraag zou afsteken t.o.v. het huidige straatbeeld, is in eerste instantie dan ook irrelevant, nu de gemeente met de bouwverordening in kwestie net een beleidsmatig gewenste ontwikkeling inzake goede ruimtelijke ordening (m.n. een trendbreuk inzake bouwhoogte) beoogd heeft en deze omgezet heeft in concrete stedenbouwkundige voorschriften.

Bovendien is dit standpunt onjuist. Er bestaat op heden aan deze zijde van de Zuster Lambertinestraat geen eenduidig straatbeeld met dominerende bouwstijl.

Verscheidene percelen werden niet bebouwd of worden ingenomen door parkeerruimte. Het aanpalende perceel wordt ingenomen door de GB Carrefour met parking.

Op een afstand van 50 m van huidige aanvraag werd aan dezelfde zijde van de Zuster Lambertinestraat (naast de GB Carrefour) in 2009 een gelijkaardige meergezinswoning vergund (zie stukken 7 en 8) en intussen ook opgericht. Het betreft een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 9 m en een nokhoogte van 14,50 m, bestaande uit 4 bouwlagen. Tegen deze vergunning werd geen enkel beroep ingesteld door verzoekende partijen.

In de directe omgeving en - ruimer - in het centrum van Lede, werden de laatste jaren conform de verordening tal van gelijkaardige gebouwen met identiek gabariet (meergezinswoning met drie bouwlagen onder kroonlijst van ca. 9 m + dubbele (duplex)bouwlaag in zadeldak + dakuitbouwen) vergund en opgericht. Er kan onder andere verwezen worden naar volgende projecten die een identiek of groter gabariet hebben in de directe omgeving en in het centrum van Lede (zie foto's en simulaties, stuk 9):

- Zuster Lambertinestraat 27 (op 50 m afstand van huidig project), vergund op 09.02.2010 door het College, bestaand.*
- Brilstraat 4-10 (op 60 m afstand van huidig project), vergund op 04.10.2012 door de Deputatie, in oprichting (ref. deputatie R02/33-12/B.30-458).*
- Rammelstraat 34 (op 120 m van huidig project), bestaand.*
- Rammelstraat 11 (op 140 m van huidig project), in oprichting.*
- Nieuwstraat 1-3 (op 120 m van huidig project), bestaand.*
- Nieuwstraat 13 (op 175 m van huidig project), bestaand.*

- Julius De Geyterstraat 4 (op 150 m van huidige project), bestaand.
- Kasteeldreef 6 (op 200 m van huidige project), in oprichting.
- Katstraat 5 (op 250 m van huidige project), bestaand.
- Hoogstraat 29 (op 250 m van huidige project), in oprichting.
- Nieuwstraat 49 (op 300 m van huidige project), in oprichting.
- ...

Er is uiteraard geen enkele reden waarom verschillende identieke gebouwen binnen een straal van 150 m (zijnde de directe omgeving) wel vergund zouden kunnen worden, en huidig project niet.

Het standpunt van verzoekende partijen dat de aanvraag zou afsteken tegen het straatbeeld is dan ook manifest onjuist.

3.

De Deputatie heeft dit ook duidelijk en omstandig gemotiveerd:

(...)

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet ernstig volhouden dat de aanvraag geen motivering zou omvatten omtrent de inpasbaarheid in het straatbeeld. Verzoekende partijen bestrijden de geboden motieven niet en tonen evenmin aan dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn.

De geboden motieven omtrent de beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden door de verzoekende partijen genegeerd, evenals de verwijzing naar meergezinswoning naast de Carrefour-vestiging, die nochtans ook deel uitmaakt van het straatbeeld.

Nopens het aantal parkeerplaatsen

4.

Verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing zou strijden met het beleid van de gemeente inzake aantal parkeerplaatsen en de beslissing van het College in eerste aanleg.

Verzoekende partijen menen dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn wat betreft het aantal parkeerplaatsen.

5.

De Deputatie is wel degelijk zeer uitgebreid en correct ingegaan op het aantal parkeerplaatsen voorzien in de aanvraag:

(...)

Verzoekende partijen tonen hoegenaamd niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn.

De verwijzing van verzoekende partijen naar het aantal parkeerplaatsen voorzien in de vergunning voor het gebouw aan de zijde van de Markt (en de discrepantie hieromtrent tussen de beslissing van het College en de beslissing van de Deputatie) is naast onjuist ook volstrekt irrelevant.

Het enige mogelijks relevante m.b.t. het gebouw aan de zijde van de Markt betreft het aantal appartementen in dit gebouw (met name 5 – dit aantal wordt niet betwist door verzoekende partijen), en de eventueel bestaande parkeerbehoefte bij deze appartementen. Hier is de Deputatie duidelijk op ingegaan. De Deputatie heeft op

gemotiveerde wijze geconcludeerd dat het voorzien van 15 plaatsen voor de twee projecten samen volstaat gelet op de specifieke ligging en ontsluiting van het gebouw aan de zijde van de Markt. De verzoekende partijen bestrijden de motivering van de Deputatie op dit vlak niet, laat staan dat zij aantonen dat die kennelijk onredelijk zou zijn.

6.

De Deputatie heeft met deze motivering ook zeer duidelijk gereageerd op de eis van de gemeente om meer parkeerplaatsen te voorzien. Deze eis van het gemeentebestuur werd niet gemotiveerd op basis van enige daadwerkelijke parkeerbehoefte, maar enkel op basis van een gewenst beleid van de gemeente (dat trouwens intern tegenstrijdig en dus duidelijk niet uitgewerkt of vaststaand is, zoals blijkt uit de verschillende adviezen van gemeenteraadscommissie, stedenbouwkundig ambtenaar e.d., waar elke keer andere cijfers in genoemd worden).

Het beroep bij de Deputatie heeft devolutieve werking. De Deputatie beschikt over een volheid van bevoegdheid en is dus niet gebonden door enig beleid van de gemeente. De Deputatie kan haar eigen beleid voeren (met name een beleid gesteund op daadwerkelijke parkeerbehoeftes), hetgeen zij hier duidelijk en op gemotiveerde wijze doet.

7.

Louter ten overvloede herhaalt tussenkomende partij nogmaals dat de 15 voorziene garages volledig in functie staan van huidige aanvraag en dus niet zullen gebruikt worden door de bewoners van de 5 appartementen in het gebouw langs de Markt, dat bovendien volledig los staat van huidige aanvraag en waarvan slechts twee bewoners over een wagen beschikken.

Voorts wil tussenkomende partij wijzen op de volstrekt inconsequente houding van zowel verzoekende partijen als het gemeentebestuur. Eerste verzoekende partij beschikt niet over een parkeergarage bij haar woning. Tweede verzoekende partij heeft samen met zijn echtgenote 3 wagens, maar slechts 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Ook het gemeentebestuur houdt er een erg inconsequente houding op na, waaruit blijkt dat het dossier van tussenkomende partij door het College niet op objectieve wijze beoordeeld werd.

De vergunning voor de meergezinswoning in de Zusters Lambertinestraat nr. 27 (twee percelen verder) werd verleend door het College verleend met 8 carports voor 8 appartementen.

Recent heeft het College op 09.06.2015 in het centrum van Lede een verkavelingswijziging verleend waarbij kavels voor eengezinswoningen omgevormd worden tot kavels voor in totaal 20 appartementen (zie stuk 10). Deze vergunning werd verleend zonder parkeerplaatsen en zonder ook maar enige opmerking omtrent het ontbreken van parkeergelegenheid.

*Er is dan ook hoegenaamd geen sprake van een vast beleid van de gemeente Lede.
...*

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

2.b. De verzoekende partijen verwijzen uitdrukkelijk voor de uiteenzetting van dit middel naar hun verzoekschrift tot nietigverklaring en hernemen dit alhier.

Voor zoveel als nodige voegen zij, in antwoord op de middelen van de verwerende partij en van de tussenkomende partij, hieraan nog het volgende toe.

1. Het feit dat het niet aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou toekomen om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen, neemt niet weg dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid dient uitgegaan te worden van correcte feitelijke gegevens en dat deze vergunningverlenende overheid de ruimtelijke motieven waarop zij haar beslissing steunt om te besluiten tot een overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet veruitwendingen.

De verzoekende partijen verwijzen naar de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening” in:

- in het besluit van de Deputatie d.d.20.01.2011;
- in het thans bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15.01.2015

Zoals in extenso weergegeven in het verzoekschrift tot nietigverklaring.

Zij handhaven hun standpunt dat uit deze motivering en inzonderheid de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 in het geheel geen rekening werd gehouden met de impact op de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen bouwproject.

Het weze daarbij herhaald dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar m.b.t. de vergunning die werd verleend door het besluit van de Deputatie d.d 20 januari 2011 duidelijk de motieven heeft weergegeven waarom het voorziene appartementsgebouw niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De redengeving blijft ook voor de beoordeling van onderhavig verzoek tot nietigverklaring onverkort gelden.

In haar motivering heeft de Deputatie evenwel op geen enkele wijze in concreto de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.

Waar de Deputatie in het bestreden besluit d.d. 15 januari 2015:

- enkel stelt dat aangezien de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening (hetgeen evenwel wordt betwist - zie hoger) de aanvraag dient te worden geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening;
- een beschrijving te geeft van het op te richten appartementsgebouw en verwijst naar een gelijkaardig project in de zelfde straat;

Volstaat dit geenszins als beoordeling voor de goede ruimtelijke ordening.

Overigens voor zover de Deputatie stelt: “Ook in de verdere onmiddellijke omgeving bevinden zich gelijkaardige nieuwbouwprojecten, zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat

en de Nieuwstraat"; neemt zij dit argument over van DECOMAT zonder dat in concreto wordt aangetoond dat dit wel degelijk zo is.

In de Brilstraat betreft het evenwel een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 6 m met daarboven één bewoonbaar niveau (dus geen duplexappartementen), terwijl de verwijzingen naar de meergezinswoningen in de Rammelstraat en de Nieuwstraat allen projecten betreffen waarbij boven de kroonlijsthoogte van 9 m er evenmin slechts één bewoonbaar niveau voorhanden is (en dus geen duplexappartementen).

De door de tussenkomende partij aangehaalde overige bouwprojecten (behoudens dit in de Zuster Lambertinestraat en een verder gelegen project op de Hoogstraat) betreffen allen meergezinswoningen hetzij met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, hetzij meergezinswoningen met een kroonlijsthoogte van maximaal 9 meter doch met één bewoonbaar niveau boven deze hoogte (m.a.w. onder het dak).

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en meer bepaald met de impact van het appartementsgebouw op deze onmiddellijke omgeving.

Dergelijke beoordeling is niet terug te vinden in het besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015.

Meer bepaald is o.m. geen rekening gehouden met:

- het feit dat de Zuster Lambertinestraat als éénrichtingsstraat en druk verkeer vertoont enerzijds wegens de dichte bewoning en de aanwezigheid van een grootwarenhuis met beperkte parking doch anderzijds ook voor het ontwijken van de drukke gewestweg en de verkeerslichten die hierop zijn geplaatst;*
- de omstandigheid dat er als gevolg van de densiteit van de bewoning, de aanwezigheid van het grootwarenhuis, de beperkingen van parkeergelegenheid in het volle centrum, er quasi geen mogelijkheid tot parkeren voorhanden en dit zeker op weekdagen.*
- de schaalbreuk in de concrete gegeven omstandigheden meer bepaald waar de woningen in de onmiddellijke omgeving van de Zuster Lambertinestraat quasi allen met de voorgevel op de rooilijn zijn ingeplant (daar waar het betrokken appartementsgebouw noodzakelijkerwijze achter de rooilijn dient gebouwd te worden om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening) en een nokhoogte hebben van maximaal 6 meter met daarboven een zadeldak, daar waar het vergunde appartementsgebouw een nokhoogte heeft van 9 meter*
- het feit dat visueel de facto een gebouw te zien is met 4 bouwlagen (in plaats van 3 bouwlagen onder de kroonlijsthoogte van 9 meter) en dan nog 1 woonlaag in het dak (de vierde bouwlaag en bovenliggende vijfde bouwlaag zich bevindende zogenaamd in het dak vanaf de nokhoogte).*

Eén en ander toont duidelijk aan dat de verenigbaarheid van het appartementsgebouw met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig werd onderzocht.

Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij weerleggen in het minst dat in de bestreden beslissing geen enkele motivering en/of beoordeling terug te vinden nopens de inpasbaarheid van het bedoelde appartementsgebouw in het concrete straatbeeld.

Uit de plannen die door de tussenkomende partij ter goedkeuring werden voorgelegd aan de verwerende partij blijkt daarenboven duidelijk dat het op te richten appartementsgebouw zich wat betreft de achterzijde amper tussen de 3 à 4 meter (en dit maximaal) van de perceelsgrens van de eigendom van de verzoekster sub 1 zal bevinden (rekening houdende met configuratie van de tuinmuur van de eigendom van de verzoekster sub 1).

Evenmin werd bij de beoordeling rekening gehouden met de grote mate van inkijk die voorhanden zal zijn zowel in de woning van de verzoekster sub 1 (zeker wanneer in de winter de bladeren van de aanwezige bomen weg zijn) en in de woning van de verzoeker sub 2.

Het weze herhaald dat in de bestreden beslissing geen enkele motivering en/of beoordeling terug te vinden is nopens de inpasbaarheid van het bedoelde appartementsgebouw in het concrete straatbeeld.

De bouwhoogte, het bouwvolume en de bouwvorm van een dergelijk gebouw staan in fel contrast met de onmiddellijke omgeving en dragen bij aan het te zware bouwprogramma voor dit terrein, dat mee de parkeerdruk verhoogt.

Een concrete beoordeling van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving van het gebouw (zoals dit zal worden opgetrokken conform de bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegde plannen) werd in de bestreden beslissing van de verwerende partij niet gemaakt, zodat de verwerende partij hier duidelijk aan haar motiveringsverplichting is te kort gekomen, hetgeen door haar geenszins wordt ontkracht in haar antwoordnota.

Het weze ook herhaald dat:

- de loutere vaststelling door de verwerende partij dat in de centrumzone van de gemeente meergezinswoningen geen uitzondering zijn en gelet op de aanwezige kernfuncties verantwoord zijn (hetgeen op zich zelf door de verzoekers partijen sub 1 en sub 2 niet wordt betwist voor zover deze meergezinswoningen qua volume, vorm en hoogte zich inpassen in het straatbeeld en voor zover hierdoor de bevolkingsdensiteit op een kleine oppervlakte het landelijk karakter van een gemeente niet belast);*
- de overwegingen dat de centrumligging goed ontsloten zou worden door andere vervoersmodi dan de auto en dat ook de andere woningen en handelszaken in deze marktomgeving niet beschikken over parkings of garages, de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet de plicht ontnemt om het voorwerp van de aanvraag te toetsen aan de onmiddellijke omgeving.*

De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij de beoordeling van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, daardoor buiten beschouwing wordt gelaten (zie arrest R.v.St. nr. 191.090 van 4 maart 2009 inzake TERLIN e.a.).

2. De tussenkomende partij en de verwerende partij laten gelden dat de goede ruimtelijke ordening reeds werd beoordeeld en omgezet door de gemeentelijke bouwverordening.

Zulks kan niet worden onderschreven.

De gemeentelijke bouwverordening legt bouwbeperkingen qua omvang en afmetingen vast en dit in respectievelijk:

- het dicht bebouwd centrum gedeelte van de gemeente Lede;*
- het overige deel van de gemeente Lede.*

Zulks neemt niet weg dat wanneer een aanvraag aan de gemeentelijke bouwverordening voldoet er geen algemene toetsing van het voorgenomen project aan de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren.

De bouwverordening is geen vrijgeleide om op het even welk perceel een gebouw neer te planten dat voldoet aan de verordening qua afmetingen, kroonlijsthoogte, bouwdiepte, dakhelling e.d. meer.

M.a.w. het is niet zo dat in deze bouwverordening alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening werden geregeld en dat er dus geen enkele beoordeling hiervan meer zou dienen te gebeuren.

Dit is gebeurlijk anders bij een verkavelingsvergunning waarbij er een strakkere normering geldt.

De bouwverordening noopt toch nog tot een aanvullende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, o.m. wat betreft inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

Dat de verwerende partij een omstandige motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening zou hebben opgenomen in het bestreden besluit, werd boven al reeds op afdoende wijze weerlegd.

Het toont ook aan dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig werd onderzocht.

De verzoekende partijen handhaven dan ook hun standpunt dat de in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen derhalve geschonden zijn.

2.c. Het weze herhaald dat de Deputatie middels het thans bestreden besluit d.d. 15 januari 2015 oordeelt:

(...)

De verzoekende partijen verwijzen uitdrukkelijk naar hun motivering in het verzoekschrift tot nietigverklaring waarin wordt aangetoond dat:

- deze beslissing d.d. 15 januari 2015 in strijd is met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede d.d. 2 september 2014 waarbij onder verwijzing naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld;*
- de stedenbouwkundige vergunning in deze dus werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op grond van de aangehaalde collegebeslissingen, meer bepaald de:*
 - beslissing d.d. 24 juni 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij haar akkoord gegeven aan een voorliggend voorstel van (gemeentelijke) parkeerverordening waarbij opdracht werd gegeven een definitieve tekst op te maken met het oog op de verdere behandeling;*

- *beslissing d.d. 1 juli 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede door dit college een overzichtstabel goedgekeurd betreffende het aantal parkeerplaatsen dat moet worden voorzien bij meergezinswoningen; gezien voor het door de BVBA DECOMAT ingediende project van 15 appartementen er thans op basis van deze beslissingen 21 parkeerplaatsen voorzien dienen te worden (waarvan 3 voor bezoekers en 1 voor mindervaliden) en dit los dan nog van de parking met 8 open parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen welke het voorwerp uitmaken van de vergunning d.d. 24 februari 1997 voor de oprichting van het appartementsgebouw van de BVBA DECOMAT (of van de heer MATTHYS Jean-Pierre), zijnde dus in totaal 31 parkeerplaatsen.*

Waar de verwerende partij laat gelden:

*“Het college van burgemeester en schepenen weigert de voorliggende aanvraag om reden van het dubbel gebruik van de in dit project voorziene 15 parkeerplaatsen”
betreft dit de motieven betreft van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 21 september 2010 doch niet van de weigeringsbeslissing d.d. 2 september 2014 die gegrond werd op het gemeentelijk parkeerbeleid (de collegebeslissingen van 24 juni 2014 en 1 juni 2014).;*

Het is naar het oordeel van de verzoekers sub 1 en sub 2 duidelijk dat door de Deputatie aldus op een foutieve manier haar beslissing werd gemotiveerd zodat alleszins de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden geschonden.

Dit klemmt des te meer nu de Deputatie in de thans bestreden beslissing d.d. 15 januari 2015 op geen enkele wijze heeft gemotiveerd waarom met de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede d.d. 24 juni 2014 en 1 juli 2014 inzake het parkeerbeleid geen rekening diende te worden gehouden.

Dit blijkt nergens uit deze beslissing d.d. 15 januari 2015. M.a.w. wordt zonder de minste motivering de door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt langs de kant geschoven en kan dus niet uitgemaakt worden waarom de beslissingen van d.d. 24 juni 2014 en d.d. 1 juli 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede niet moeten, kunnen of mogen in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen sub 1 en sub 2 zijn tevens ook van oordeel dat het bestreden besluit van de verwerende partij d.d. 15 januari 2015 de beslissingen d.d. 24 juni 2014 en d.d. 1 juli 2014 worden miskend.

Ondergeschikt en voor zover aan de bedoelde beslissingen van het college van burgemeester en schepenen geen verordende kracht kan worden toebedeeld wordt daarenboven op generlei wijze door de verwerende partij of de tussenkomende partij weerlegd dat door de beslissing d.d. 15 januari 2015 de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO die door de gemeente Lede werden veruitwendigd middels de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen d.d. 24 juni 2014 en 1 juli 2014.

Het behoort niet aan de tussenkomende partij om als beroepsinstantie de beleidsmatige beslissingen van de vergunningverlenende overheid te gaan betwisten of in twijfel te

trekken of andersluidende beleidsmatige opties in de plaats te stellen. Dit zou het voeren van elke beleid door de gemeente onmogelijk maken en zou aldus impliceren dat waar de gemeente als vergunningverlenend bestuursorgaan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in haar vergunningenbeleid in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in rekening wenst te brengen, deze ontwikkelingen zonder meer zouden kunnen worden ongedaan gemaakt of naast zich neer gelegd door de verwerende partij als beroepsinstantie. Hierdoor zou artikel 4.3.1, §2 VCRO voor wat betreft het voeren van een beleid door de gemeente een dode letter blijven en de autonomie van de gemeente terzake worden uitgehold, hetgeen niet verenigbaar is met de ratio legis van voormelde wetsbepaling.

Vervolgens laten de verzoekende partijen dat er nog foutieve motiveringen in de beslissing d.d. 15 januari 2015 voorhanden zijn.

Vooreerst wordt in de beslissing gesteld:

“Appellant stelt in zijn beroepsverzoekschrift dat de 15 op plan getekende parkeerplaatsen uitsluitend ten dienste staan van de voorliggende aanvraag en niet in functie van de meergezinswoning langs de Markt.”

Daar waar de verwerende partij verder motiveert:

“Deze acht eerder vergunde parkeerplaatsen worden aldus dubbel gebruikt.”

en

“Het voorzien van 15 parkeerplaatsen voor de totaliteit van 20 wooneenheden in de twee op elkaar aansluitende projecten volstaat.”

zullen de 15 parkeerplaatsen - zoals door de tussenkomenende partij zelf aangegeven - enkel zullen worden gebruikt voor het nieuw op te richten appartementsgebouw en er vallen er aldus zonder meer 10 parkeerplaatsen voor het appartementsgebouw aan de Markt te Lede weg.

Vervolgens dient gesteld dat ook de navolgende motivering in het besluit d.d. 15 januari 2015 foutief en intern volkomen tegenstrijdig is (eigen onderlijning):

“Uit navraag bij het gemeentebestuur Lede blijkt dat op de vergunde plannen in functie van het project langsheen de Markt wel aanduidingen staan weergegeven met betrekking tot een toegangsweg met 8 parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen zij het niet planmatig. Deze acht eerder vergunde parkeerplaatsen worden aldus dubbel gebruikt.”

Uit het dossier van de verwerende partij blijkt uit geen enkel stuk dat zij navraag heeft gedaan bij de gemeente Lede laat staan dat het antwoord van de gemeente Lede zich in het dossier bevindt.

Daarenboven stelt de verwerende partij dat op de vergunde plannen voor wat betreft het appartementsgebouw aan de Markt er een toegangsweg met 8 parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen staan aangeduid.

De verzoekende partijen hebben reeds in het verzoekschrift tot nietigverklaring aangetoond dat het besluit waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend (in deze de

vergunning voor het appartementsgebouw aan de Markt) en de erbij horende plannen één onlosmakelijk geheel uitmaken en samen dienen gelezen te worden.

De verwerende partij stelt zelf in haar motivering dat het gaat om “acht eerder vergunde parkeerplaatsen” (hetgeen evenwel moet zijn “tien eerder vergunde parkeerplaatsen”).

De verwerende partij gaat bij haar beoordeling evenwel verkeerdelijk uit van het feit dat deze 10 parkeerplaatsen niet planmatig zijn vergund en stelt dat voor de beide appartementsgebouwen van 15 parkeerplaatsen voor de totaliteit van 20 wooneenheden volstaat, en geeft aldus impliciet - doch foutief - te kennen dat (in tegenstelling tot hetgeen zij eerder stelde m.n. dat gaat om “vergunde parkeerplaatsen”) deze parkeerplaatsen niet onlosmakelijk verbonden aan het appartementsgebouw op de Markt

Daarenboven wordt hierbij geen rekening gehouden met het feit dat het appartementsgebouw aan de Markt niet alleen wooneenheden bevat doch ook op het gelijkvloers de handelszaken van de zaakvoerder van DECOMAT m.n. een immobiliënkantoor en zakenkantoor (bank, verzekeringen e.d.) waarbij noch voor de werknemers noch voor het cliënteel enige parkeermogelijkheid is voorzien.

Tenslotte handhaven de verzoekende partijen sub 1 en 2 hun standpunt om in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de parkeermogelijkheden op een concrete wijze te onderzoeken en te beoordelen.

Het weze herhaald dat de aanvraag strekt tot het herbestemmen van een perceel grond, waarop aanvankelijk 3 kleine eengezinswoningen stonden met een kleine werkplaats, voor de oprichting van een meergezinswoning met 15 woongelegenheden.

Het is evident dat hierdoor de parkeerdruk in de omgeving in zeer sterke mate zal worden opgevoerd nu enkel 15 garages werden voorzien voor 15 appartementen en uit de motivering van het bestreden besluit valt af te leiden dat geen rekening werd gehouden met:

- de collegebeslissingen die de creatie van parkeerplaatsen per woongelegenheid verplichten (minstens een beleidsmatige beslissing impliceren);*
- de beperkte parkeermogelijkheden in de Zuster Lambertinestraat;*
- het verdwijnen van 10 (minstens 8) parkeerplaatsen die bestemd waren voor het appartementsgebouw aan de Markt.*

Louter volledigheidshalve laat de verzoeker sub 1 nog gelden dat de gratuite en niet terzake doende bewering van de tussenkomende partij dat verzoeker sub 1 niet consequent zou zijn om reden dat hij en zijn echtgenote slechts over 1 parkeerplaats beschikken en samen 3 wagens zouden hebben foutief is.

*De woning van verzoeker sub 1 beschikt over een garage voor 2 voertuigen (achter elkaar) en heeft 1 parkeerplaats. De verzoeker sub 1 en zijn echtgenote beschikken over 2 wagens. De derde wagen waarvan sprake is het voertuig van de niet meer inwonende zoon.
...*

5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...
1.

Verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwijzing van de Deputatie naar de “gelijkaardige nieuwbouwprojecten, zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat en de Nieuwstraat” niet correct zou zijn en niet gecontroleerd zou zijn door de Deputatie.

De Deputatie heeft niet aangegeven dat deze projecten identiek zouden zijn, maar wel dat ze gelijkaardig zijn aan huidig project. Op deze manier heeft de Deputatie kunnen vaststellen dat de huidige aanvraag verenigbaar is met de plaatselijke aanleg. Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze vergelijking door de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn.

Verzoekende partijen vergeten bovendien dat tussenkomende partij bij haar beroepschrift foto's en simulaties van deze projecten gevoegd heeft, zodat zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de Deputatie de vergelijkbaarheid van deze projecten zonder enig probleem heeft kunnen controleren. Diezelfde foto's en simulaties werden gevoegd bij de schriftelijke uiteenzetting (zie stuk 9).

Bij nazicht van deze stukken blijkt dat deze projecten wel degelijk vergelijkbaar zijn met huidig project.

Het project aan de Brilstraat heeft wel degelijk een kroonlijsthoogte van ca. 8-9 m (drie bouwlagen onder de kroonlijst) en gedeeltelijk zelfs een kroonlijst die hoger ligt dan 10 m (vier bouwlagen onder de kroonlijst).

Het project aan de Brilstraat is bovendien qua omvang vele malen groter dan huidig project (het neemt immers een volledig bouwblok in!), zodat verzoekende partijen niet redelijkerwijze kunnen betwisten dat dit project qua omvang, mobiliteitsimpact, visuele impact, enz. relevant is als vergelijkingspunt bij de beoordeling van huidige aanvraag. Op de vierde bouwlaag bevinden zich volwaardige woningen en niet enkel duplexverdiepingen.

Het project aan de Rammelstraat heeft wel degelijk twee woonlagen in het zadeldak, zoals blijkt uit de foto's van het project, waarop op 2 niveau's in het dak ramen te zien zijn. (zie stuk 9)

Ook de overige projecten in de omgeving die niet door de Deputatie, maar wel door tussenkomende partij werden aangehaald en gestaafd met stukken (zie stuk 9), zijn wel degelijk vergelijkbaar qua impact en definiëren mee de plaatselijke aanleg in het centrum van Lede rond de Markt. Elk van deze projecten bestaat uit minstens drie (sommige zelfs 3,5 of 4) bouwlagen onder de kroonlijst (zodat het materieel onmogelijk is dat de kroonlijsthoogte beperkt zou zijn tot 6 m zoals verzoekende partijen beweren). De meesten beschikken bovendien wel degelijk over twee woonlagen in het dak (doch zelfs waar dit niet het geval is, doet dit geen afbreuk aan de visuele en ruimtelijke impact van het gebouw). De nokhoogtes zijn steeds vergelijkbaar met deze van het aangevraagde gebouw.

2.

De argumentatie van de verzoekende partijen is bijzonder tegenstrijdig. Enerzijds bekritiseren zij de motieven van de Deputatie, waarbij de Deputatie de aanvraag toetst aan de omgeving. Anderzijds stellen zij keer op keer dat de Deputatie geen rekening zou gehouden hebben met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

Dat de Deputatie rekening heeft gehouden met de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, blijkt ook uit het feit dat de Deputatie er uitdrukkelijk op wijst dat er in een overgangsfase een mix aan bouwhoogtes ontstaat in de straat. Hiermee verwijst de Deputatie duidelijk enerzijds naar een aantal bestaande, lagere woningen in de straat (bv. aanpalende woning nr. 7) en anderzijds naar de recente, hogere meergezinswoning nr. 27 (perceel links van de aanpalende GB), die vergund werd conform de gemeentelijke bouwverordening.

Terecht heeft de Deputatie erop gewezen dat de naleving van deze bouwverordening ertoe leidt dat in eerste instantie er een verschil ontstaat in het straatbeeld tussen oude, lagere eengezinswoningen en nieuw opgerichte, hogere meergezinswoningen. Verzoekende partijen kunnen dus niet aanhalen dat de Deputatie geen oog gehad heeft voor dit verschil in hoogte. Deze verhoging en verdichting is echter net een beoogd doel van de gemeentelijke bouwverordening. Ook met deze gewenste ontwikkeling mocht rekening gehouden worden.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 15 oktober 2015 heeft de gemeenteraad het toepassingsgebied van de centrumzone waarin hoger kan gebouwd worden en waarin meergezinswoningen kunnen opgericht worden, nog verder uitgebreid, gelet op de grote vraag naar meergezinswoningen, en dit conform het gemeentelijk structuurplan. (zie stuk 15) In een recent krantenartikel wordt deze wens tot verhoging binnen het centrum nog eens benadrukt door de bevoegde schepen. (zie stuk 16) De gemeente bevestigt dus uitdrukkelijk de gewenste evolutie van verdichting en verhoging in het centrum en wenst deze nog verder uit te breiden.

Indien op basis van bestaande hoogtes in het straatbeeld consequent zou geoordeeld worden dat niet hoger gebouwd mag worden dan de bestaande hoogte, dan zou dergelijke gemeentelijke verordening in de praktijk dode letter blijven.

3.

Voorts wijzen verzoekende partijen op een aantal punten die door de Deputatie niet betrokken zouden zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals het feit dat de Zuster Lambertinestraat een éénrichtingstraat is die als sluiptweg zou gebruikt worden, het feit dat het gebouw dieper zou gebouwd worden dan de aanpalende bebouwing, dat visueel de facto een gebouw met vier bouwlagen te zien zou zijn, enz.

Verzoekende partijen halen elementen aan die tijdens de procedure nooit zijn opgeworpen als zijnde relevant voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partijen kunnen dan ook niet verwachten dat de Deputatie rekening hield met dit soort detailelementen die pas voor het eerst worden opgeworpen op het niveau van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Zelfs in het inleidend verzoekschrift hebben verzoekende partijen over deze elementen met geen woord gerept.

Zelfs indien deze elementen tijdens de procedure zouden opgeworpen zijn (quod non) is de Deputatie conform de vaste rechtspraak van Uw Raad nog steeds niet verplicht om op elk argument uit de procedure te antwoorden.

4.

Uit het bovenstaande blijkt dat verzoekende partijen niet redelijkerwijze kunnen betwisten dat de Deputatie de aanvraag duidelijk getoetst heeft aan de directe én ruimere plaatselijke aanleg.

Verzoekende partijen negeren bovendien het feit dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag gunstig geadviseerd heeft. Dit advies heeft zoals bekend een belangrijke impact op de vereiste motiveringsplicht van de Deputatie. Ook de gemeente (die uiteraard haar gemeentelijke verordening geïmplementeerd wil zien) heeft de aanvraag op het vlak van de inpassing in de omgeving (m.u.v. het aantal parkeerplaatsen) positief beoordeeld.

In dit licht is de geboden motivering ruim voldoende.

Tenslotte moet erop gewezen worden dat verzoekende partijen zelf een zeer eenzijdige kijk geven op wat de onmiddellijke omgeving zou zijn. Zij reppen met geen woord over de GB Carrefour op het aanpalende perceel of over de meergezinswoning op het daarnaast gelegen perceel (nr. 27), waarvan de nokhoogte nota bene hoger is dan in huidige aanvraag.

5.

Verzoekende partijen stellen dat het gegeven dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening, geen reden is om geen verdere beoordeling te maken van de goede ruimtelijke ordening. De bouwverordening zou immers niet alle aspecten van goede ruimtelijke ordening regelen, in tegenstelling tot wat het geval is bijvoorbeeld bij een verkavelingsvergunning.

Tussenkomende partij verwijst dienaangaande naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Verzoekende partijen kunnen niet ontkennen dat de gemeentelijke verordening gedetailleerde normen vastlegt op o.a. volgende punten:

- de toegestane kroonlijsthoogte*
- de maximale bouwdiepte*
- de toegelaten dakuitbouwen*
- de toegelaten dakhelling*
- de maximale afstand die de nokhoogte mag uitsteken boven de kroonlijsthoogte*
- enz.*

Op dit punt verschilt deze verordening dus niet van een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning.

Deze voorschriften moeten, vermits ze gedetailleerd zijn, geacht worden om de criteria van goede ruimtelijke ordening (en dus ook van inpasbaarheid in de omgeving) weer te geven.

Er is geen enkele reden waarom deze voorschriften anders zouden behandeld moeten worden dan de voorschriften uit een BPA, RUP of verkavelingsvergunning.

6.

Verzoekende partijen gaan in de wederantwoordnota nog uitvoerig in op het parkeeraspect, maar herhalen in grote mate hun argumentatie uit het inleidend verzoekschrift.

Verzoekende partijen kunnen echter niet ontkennen dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de Deputatie duidelijk een onderzoek gevoerd hebben naar het vereiste aantal parkeerplaatsen en zich hierover een gemotiveerde mening gevormd hebben.

Dat de Deputatie met deze mening ingaat tegen een vermeend beleid van de gemeente, maakt de vergunning niet onwettig. De Deputatie beschikt zoals vermeld over een volheid van bevoegdheid. Het volstaat dat de Deputatie uitlegt waarom zij tot deze beslissing gekomen is. Dit heeft zij duidelijk gedaan met een uitvoerige motivering.

Bovendien moet er nogmaals op gewezen worden dat de gemeente in de praktijk hoegenaamd geen vast parkeerbeleid voert. Zoals aangehaald in de schriftelijke uiteenzetting heeft het gemeentebestuur recent nog een verkavelingswijziging verleend voor 20 appartementen, zonder enige parkeerplaats. (zie stuk 10) Zoals blijkt uit de adviezen die in eerste aanleg verleend werden, houden het College, de GECORO en de gemeenteraadscommissie er voorts elk andere normen op na voor het gewenste aantal parkeerplaatsen. Ook hieruit blijkt dat er geen sprake is van een vast gemeentelijk beleid.

Verzoekende partijen gaan in hun wederantwoordnota tenslotte uitvoerig in op de vergunning die destijds verleend werd voor het gebouw aan de Markt en de verwijzing hiernaar door de Deputatie, die foutief zou zijn (quod certe non).

Deze argumentatie van verzoekende partijen is irrelevant, nu de Deputatie uitdrukkelijk beargumenteert en concludeert dat de 15 voorziene parkeerplaatsen volstaan voor de twee gebouwen (zijnde het gebouw aan de Zuster Lambertinestraat én het gebouw aan de Markt). Verzoekende partijen brengen geen enkele argumentatie aan die dit tegenspreekt, laat staan dat zij aantonen dat deze conclusie van de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel bevat geen uiteenzetting van de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel en is op dat punt onontvankelijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met, aan de ene kant, stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, en, aan de andere kant, de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalt over de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de 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, visueelvormelijke 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 om

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of van een gemeentelijk plan van aanleg, of de voorschriften van een verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk plan van aanleg, van het ruimtelijk uitvoeringsplan of van de verkavelingsvoorschriften.

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

Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Motieven die materieel niet deugen, voldoen niet aan de vereiste van een draagkrachtige, afdoende motivering.

De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning met vijftien appartementen. De kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt negen meter, de nokhoogte ligt 4,93 meter hoger. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt vijftien meter, op de eerste en

tweede verdieping dertien meter. Onder het hellend dak worden er vier duplexappartementen ingericht, op de bovenste verdieping slaap- en badkamers.

Achteraan het perceel houdt de aanvraag de bouw van twee garageblokken met een gezamenlijke capaciteit van vijftien parkeerplaatsen in.

4.1.

De bouwplaats ligt niet binnen de perimeter van een gemeentelijk plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning. Zoals bij de bespreking van het eerste middel al vastgesteld is, gelden wel de voorschriften van de bouwverordening voor nieuwbouw in het “dicht bebouwd centrum” van de gemeente Lede.

De stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening hebben bindende en verordenende kracht, en behoren tot het wettelijk beoordelingskader van de bouwaanvraag. Anders dan de verwerende en de tussenkommende partij dat evenwel zien, worden die voorschriften niet met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de goede ruimtelijke ordening te vertolken. Die bepaling heeft het over “een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning”. Een stedenbouwkundige verordening of bouwverordening figureert niet in die opsomming. De gelijkstelling die de verwerende en de tussenkommende partij met een bouwverordening maken, gaat in tegen de tekst van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO. Ook in de parlementaire voorbereiding van die bepaling wordt er consequent van “een gedetailleerd bestemmingsplan (een RUP of een gemeentelijk plan van aanleg) of een verkavelingsvergunning” gesproken (memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 126).

Waar de verhouding tussen een stedenbouwkundige verordening en een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt toegelicht, wordt er in de parlementaire voorbereiding zelfs uitdrukkelijk op de onderscheiden finaliteit van of “traditionele taakverdeling” tussen bestemmingsplannen en stedenbouwkundige verordeningen gewezen. Waar “[in] beginsel en voor het overgrote deel van hun voorschriften (...) de bestemmingsplannen bedoeld (zijn) om de ruimtelijke ordening van een gebied te regelen”, hebben “de stedenbouwkundige verordeningen, ook wanneer hun territoriale gelding ruimer is dan die van een ruimtelijkeorderingsplan, betrekking (...) op de concrete opbouw van individuele gebouwen of gebouwencomplexen.” (memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 41).

Een bouwverordening of stedenbouwkundige verordening mist in de ogen van de decreetgever het planmatig karakter van een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning om de concrete, aan de specifieke omstandigheden aangepaste ordening van een gebied te regelen. Daar wordt aan toegevoegd dat de ordening door middel van een bestemmingsplan of verkavelingsvergunning ook maar definitief vastgelegd wordt na inspraak in de vorm van een openbaar onderzoek.

4.2.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde meergezinswoning met de goede ruimtelijke ordening mag om de bovenstaande redenen niet beperkt blijven tot het onderzoek van de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van de bouwverordening. De motivering in de bestreden beslissing dat de aanvraag met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO moet worden geacht met de goede ruimtelijke ordening overeen te stemmen omdat ze integraal voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening op het vlak van de kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte, maximale dakuitbouwen en bouwdieptes, en die verordening een vertaling is van de visie van de gemeente om in de dichtbebouwde zone verdichting door bebouwing met een negen meter hoge kroonlijst toe te laten, kan dan ook niet worden aanvaard.

De motivering in de bestreden beslissing getuigt voor het overige niet of amper van een eigen concrete appreciatie van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening waartoe de verwerende partij, met respect voor de maxima van de bouwverordening, had moeten overgaan. De in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing, waaronder de woning van de eerste verzoekende partij achteraan aan de oostzijde van het bouwperceel en de woning van de tweede verzoekende partij aan de overzijde van de straat, en hoe die zich op het vlak van volume en afmetingen tot de aangevraagde meergezinswoning verhoudt, wordt nagenoeg buiten beschouwing gelaten, tenzij dan de woning op het rechter aanpalend perceel waarvan de verwerende partij met zoveel woorden stelt dat de meergezinswoning naar gabarit daar niet bij aansluit. Behalve de meergezinswoning aan de Zuster Lambertinestraat nummer 27 naast de Carrefour-vestiging, op 65 meter van de bouwplaats, blijft het bij algemene, ontoereikende overwegingen dat er ook "in de verdere onmiddellijke omgeving (...) zich gelijkaardige nieuwbouwprojecten (bevinden) of (...) projecten in oprichting (zijn), zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat en de Nieuwstraat". Dergelijke vage omgevingsreferenties volstaan niet.

5.

Wat de tussenkomenende partij ter verdediging van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aanvoert en niet in de motieven in de bestreden beslissing te lezen staat, wordt als *post factum* verantwoording niet in aanmerking genomen.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

1.

Een derde middel nemen de verzoekende partijen uit de schending van artikel 4.7.16, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel, en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

"...

Artikel 4.7.16 52 VCRO bepaalt:

(...)

Bij de behandeling van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 juni 2010 werd deze wettelijke adviesvereiste in acht genomen.

Zoals boven reeds aangehaald heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies verleend op 10 september 2010.

Bij de behandeling van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2014 werd deze wettelijke adviesvereiste niet in acht genomen. Er werd thans zelfs geen advies gevraagd.

Er wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 2 september 2014 werd gesteld:

"Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de nota van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar."

Waar de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar m.b.t. de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning van de BVBA DECOMAT d.d. 24 juni 2010 op 21 september 2010 een ongunstig advies verleende is er thans in m.b.t. de bestreden vergunning in strijd met artikel 4.7.16 52 VCRO geen advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar gevraagd en dus niet voorhanden.

Ook de nota van gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar waar in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede d.d. 02.09.2014 wordt verwezen is in het administratief dossier niet voorhanden.

Er is geen enkele wettelijke grondslag voorhanden waarom er in deze geen advies zou dienen verleend te worden door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het weze opgemerkt dat de gemeente Lede tot op heden nog geen ontvoogde gemeente is.

Dit advies had dienen gevraagd te worden en bij ontstentenis hiervan diende de Deputatie zulks te regulariseren door zelf advies te vragen.

Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar is immers een beoordelingselement voor de goede ruimtelijke ordening en hieraan kan niet zomaar voorbijgegaan worden.

Anders oordelen zou impliceren dat de gemeente steeds aan de verplichte adviesaanvraag van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar zou kunnen verzaken en aldus niet meer geconfronteerd worden door bindende adviezen waarbij:

- zowel in het geval alsdan de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend en geen beroep wordt ingesteld door één van de belanghebbenden vernield in artikel 4.7.21 51 VCRO;*
- als in het geval alsdan de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd en beroep wordt ingesteld door één van de belanghebbenden vernield in artikel 4.7.21, 52 VCRO.*

de bepaling van artikel 4.7.16 52 VCRO een volkomen dode letter zou blijven indien de Deputatie niet gehouden was om vooralsnog het wettelijk verplicht advies te vragen van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Aldus heeft de Deputatie duidelijk gehandeld in strijd met artikel 4.7.16 52 VCRO waardoor zij aan haar motiveringsplicht is tekort gekomen en het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft miskend

Minstens had uit het bestreden besluit d.d. 15 januari 2015 dienen te blijken op welke gronden de Deputatie aan het niet voorhanden zijn van het verplicht advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar kon/kan voorbijgaan.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De vraag of het college van burgemeester en schepenen een advies van de gsa had moeten vragen of niet, is irrelevant voor de beoordeling van de wettigheid van huidige bestreden beslissing van de deputatie.

De verplichting ex artikel 4.7.16. §2 VCRO rust overduidelijk op de gemeente alleen. Dit blijkt zeer duidelijk uit het feit dat deze specifieke adviesaanvraag in een aparte paragraaf wordt opgelegd, niet in het adviesbesluit van 05.06.2009 alsook uit de bewoording van deze paragraaf:

(...)

Het advies van de gsa dient enkel ter ondersteuning van niet-ontvoogde gemeentes. De deputatie is geen niet-ontvoogde gemeente.

Zelfs al zou de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met een onwettigheid op dit punt behept zijn, dan nog zorgt de devolutieve werking van een beroep bij de deputatie dat er een volledig nieuwe beslissing in de plaats van een gebeurlijk gebrekkige beslissing in eerste administratieve aanleg komt.

...”

3.

De tussenkomen partij repliceert:

“ ...

Art. 4.7.16. §2 VCRO bepaalt dat in niet-ontvoogde gemeenten vergunningsaanvragen voor advies worden voorgelegd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het tweede en derde lid van dit artikel luiden:

(...)

Uit dit tweede en derde lid blijkt dat het niet gaat om een gebruikelijk extern advies. Het gaat om een vorm van bestuurlijk toezicht over niet-ontvoogde gemeenten in de vorm van een advies dat enkel gericht is aan het College van Burgemeester en Schepenen (en niet aan de Deputatie) en enkel betrekking heeft op de procedure in eerste aanleg. Om deze reden wordt het advies pas gevraagd nadat het College eerst een vooradvies heeft geformuleerd. Om deze reden is dit advies ook bindend voor het College (en enkel voor het College) voor zover het negatief is.

Dit blijkt ook uit het feit dat dit advies alleen vereist is in niet-ontvoogde gemeenten, waar de decreetgever een vorm van toezicht heeft willen behouden totdat de gemeente voldoet aan alle vereisten om ontvoogd te worden en dus autonoom beslissingen te nemen.

Het beroep bij de Deputatie heeft een devolutieve werking. De Deputatie heeft een volheid van bevoegdheid.

Het feit dat het College ten onrechte geen advies zou gevraagd hebben aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, kan dus enkel gevolgen hebben voor de beslissing van het College, maar niet voor de beslissing van de Deputatie. De beoordeling van de Deputatie (op basis van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) komt in de plaats van de beoordeling van het College en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het advies moet gevraagd worden door het College. De Deputatie kan het advies zelf niet opvragen, mede omdat dit advies specifiek een vorm van toezicht op het College betreft en enkel eigen is aan de procedure in eerste aanleg bij niet-ontvoogde gemeenten. Dit blijkt

o.a. eveneens uit het feit dat de adviesvraag vergezeld moet zijn van het vooradvies van het College, waarbij de eerdere adviezen gebundeld worden.

*Dit alles werd in het verleden uitdrukkelijk bevestigd door de Raad van State:
(...) (R.v.St. 3 oktober 2007, nr. 175.308, Geeraerts)*

In dit dossier had het College geen advies gevraagd aan de gemachtigde ambtenaar en de vergunning geweigerd. De beroepsindiener was van mening dat hierdoor de uiteindelijke beslissing van de Minister onwettig was. De Raad van State heeft dit middel verworpen gelet op het feit dat dit advies enkel gericht is aan het College, gelet op de devolutieve werking van het beroep en gelet op het feit dat de Deputatie niet bevoegd was om zelf het advies op te vragen.

Dit alles geldt a fortiori nu het College de vergunning geweigerd heeft, hetgeen ook op het niveau van het College (los van de devolutieve werking van het ingestelde beroep) het advies van de GSA volstrekt overbodig maakte.

...

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“ ...

De verzoekende partijen handhaven hun standpunt dat in deze er wel degelijk een advies diende gevraagd te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het feit dat de gemeente Lede zulks bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2014 deze wettelijke adviesvereiste niet in acht heeft genomen, de verwerende partij niet ontslaat om alsnog advies in te winnen bij de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen sub 1 en 2 stellen vast dat noch door de verwerende partij noch door de tussenkomende partij op enigerlei wijze het argument wordt ontkracht dat in geval de tussenkomende partij dit niet zou dienen te regulariseren door zelf de adviesaanvraag aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de bepaling van artikel 4.7.21, §2 VCRO een dode letter zou blijven indien steeds aan de verplichte adviesaanvraag zou worden voorbijgegaan:

- zowel in het geval alsdan de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend (zelfs in de gevallen waar er normaliter een voor de gemeente bindend negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zou zijn gevolgd) en er geen beroep tegen deze beslissing wordt ingesteld door één van de belanghebbenden vermeld in artikel 4.7.21, §1 VCRO;*
- als in het geval alsdan de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd en beroep wordt ingesteld door één van de belanghebbenden vermeld in artikel 4.7.21, §2 VCRO.*

Er worden geen argumenten aangehaald die het bovenstaande ontkrachten.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Verzoekende partijen brengen geen enkel argument aan op basis waarvan zou kunnen geoordeeld worden dat de rechtspraak van de Raad van State aangaande het opgeworpen middel niet meer van toepassing zou zijn. De door verzoekende partijen opgeworpen argumentatie gold evenzeer ten tijde van de geciteerde rechtspraak van de Raad van State.

Deze redenering van verzoekende partijen dat indien het niet opvragen door de gemeente van het advies van de GSA niet gesanctioneerd zou worden met de nietigheid van het uiteindelijke besluit van de Deputatie, ertoe zou leiden dat deze adviesvereiste systematisch zou genegeerd worden (en derhalve dode letter zou blijven), is overigens veel te kort door de bocht. Verzoekende partijen vergeten dat de gemeenten onder bestuurlijk toezicht staan en dat zij bovendien conform art. 1382 e.v. BW aansprakelijk kunnen gesteld worden voor eventuele fouten.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel bevat geen uiteenzetting van de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel en is op dat punt onontvankelijk.

2.

Artikel 4.7.16, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de vergunningsaanvraag in niet-ontvoogde gemeenten voor advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgelegd wordt, behoudens in de gevallen die de Vlaamse regering bepaalt. Artikel 4.7.16, §2, derde lid VCRO verleent aan het tijdig uitgebracht advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bindende kracht, voor zover het ongunstig is of voorwaarden oplegt.

De regel die het college van burgemeester en schepenen van een niet-ontvoogde gemeente verplicht om, alvorens over de aanvraag te beslissen, het negatief bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in te winnen, stelt een bestuurlijk toezicht in. De adviesverplichting is onlosmakelijk verbonden met het statuut van niet-ontvoogde gemeente: omdat de gemeente niet ontvoogd is, wordt haar college van burgemeester en schepenen aan toezicht in de vorm van een voorafgaand advies van de hogere overheid onderworpen.

De in artikel 4.7.16, §2 VCRO besloten adviesverplichting richt zich specifiek tot het college van burgemeester en schepenen van een niet-ontvoogde gemeente, niet tot de deputatie die in graad van beroep van de reguliere vergunningsprocedure de aanvraag aan een volledig nieuw onderzoek onderwerpt. Het verzuim van het college van burgemeester en schepenen om het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in te winnen, heeft dan ook geen weerslag op de wettigheid van de beslissing van de deputatie in administratief beroep die in de plaats van de beroepen collegebeslissing komt.

De kritiek in het middel dat de bestreden beslissing onregelmatig is omdat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede de aanvraag niet aan het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgelegd heeft, kan om die redenen niet worden aangenomen.

3.

Het middel wordt verworpen.

D. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VIII. KOSTEN

Het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen, wordt niet ingewilligd aangezien het in strijd is met artikel 33 van het DBRC-decreet dat verplicht om de kosten ten laste te leggen van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DECOMAT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 januari 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor de bouw van een meergezinswoning met vijftien appartementen op de percelen gelegen te Lede, Zuster Lambertinestraat 9-15, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 1015M, 1015N, 1019K en 1019H (deel).
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 september 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF