

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0638
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0551/A/0531

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DESTELBERGEN vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijsstraat 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv ABS BOUWTEAM, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 november 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van lot 2 in vier loten voor open bebouwing op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Viergemeede 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 140/n .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

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

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 27 mei 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor “het wijzigen van lot 2 in vier loten voor open bebouwing” op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Viergemeede 4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘V1036’ van 6 december 1994.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juli 2014 tot en met 2 augustus 2014, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 25 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

De verzoekende partij weigert op 18 november 2014 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Zij beslist:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in de deelgemeente Heusden, binnen een landelijke wooncluster die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen van het type open bebouwingen;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het opsplitsen van het perceel in vier kavels van respectievelijk 613 m², 540 m², 526 m², 717 m²; Overwegende dat de ontworpen kavels stedenbouwkundig-technisch niet verantwoord zijn;

Overwegende dat de loten bestemd zijn voor het oprichten van open bebouwingen, terwijl het ontwerp van de woningen dit tegenspreekt; Overwegende dat de woningen op de loten 2, 3 en 5 verplicht op de zijdelingse perceelsgrens moeten worden opgericht, waardoor de zijgevels als blinde muren. (geen wachtgevels) zullen moeten worden afgewerkt;

Overwegende dat de zijdelingse strook van de loten 2 en 3 ook nog deels wordt ingenomen door een zone voor fiets- en tuinberging;

Overwegende bij het concept van 'open bebouwing' het essentieel is dat er twee zijdelingse stroken zijn en dat deze stroken vrij blijven van open bebouwing;

Overwegende dat het geheel of gedeeltelijk innemen van deze stroken betekent dat de openheid wordt aangetast, waardoor het concept, namelijk bebouwing in open verband, in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de woondensiteit (16 woningen/ha) hoger ligt dan in de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de aanvrager met dit niet klassiek verkavelingsontwerp streeft naar een hogere woondensiteit, maar dat dit ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit van de woningen en de aanpalende bebouwingen; Overwegende dat de bouwzones een maximale bouwdiepte hebben van 18,15 m, een maximale bouwbreedte van 7,00 m en een maximale bouwhoogte van 6,50 m;

Overwegende dat de woningen smal en diep zijn en de minimale afstand tussen de hoofdgebouwen slechts 3,00 m bedraagt, wat zorgt voor onvoldoende openheid en privacy;

Overwegende dat door het oprichten van fietsen- en tuinbergingen tussen de hoofdgebouwen, het straatbeeld nog meer gesloten oogt;

Overwegende dat het verkavelingsontwerp evenmin leidt tot de oprichting van kwaliteitsvolle en duurzame eengezinswoningen; dit blijkt ook uit het indicatief ontwerp van de woningen

waarvan de zijgevels quasi blind worden uitgevoerd (met bijna geen raamopeningen) en op het gelijkvloers geen leefruimtes worden voorzien maar slaapkamers en garages;

Overwegende dat de voorliggende verkavelingsaanvraag met bijhorende verkavelingsvoorschriften onvoldoende garanties biedt voor een kwaliteitsvolle inrichting en afbreuk doet aan de goede woonkwaliteit en aan de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Algemene conclusie

De vergunning kan niet worden verleend.

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 30 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 februari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het zicht vanaf de straat is er één waarbij de woningen tezamen een gesloten bebouwing vormen op het gelijkvloers en 3 m afstand van elkaar bewaren op de bovenverdieping. Dit is een woonvorm die bezwaarlijk passend in het straatbeeld kan genoemd worden van deze uitgesproken landelijke omgeving, integendeel, deze woonvorm past hier hoegenaamd niet.

Appellant verwijst naar de nieuwe principes van hedendaags ruimtelijk ordenen en stelt dat het hier om een architecturaal hoogwaardig én uniform project gaat, met hoge woonkwaliteitseisen,...

Er wordt hier niet betwist dat het om een hedendaags en kwalitatief ontwerp gaat, al kan men zich toch de vraag stellen wat de meerwaarde is van het realiseren van een 3 m brede (smalle) strook tussen zijgevels van 2 bouwlagen hoog, waarbij telkens één zijgevel een volledig blinde gevel is, en in één geval (tussen de meest rechts gelegen loten) de beide zijgevels volledig blinde gevels zijn.

Het betreft een hedendaagse woonvorm die op bepaalde locaties - zoals in de opgegeven voorbeelden in het beroepschrift - inpasbaar kan zijn in de omgeving, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van binnengebieden in dorpskernen. Met betrekking tot de overgemaakte voorbeelden dient wel opgemerkt dat bij het project in Roeselare er 6 m afstand is tussen de hoofdgebouwen van 2 bouwlagen met plat dak, en in het project te Oosterzele 5 m afstand tussen deze hoofdgebouwen, terwijl hier - in een veel landelijker en bovendien open gebied - er maar 3 m tussenafstand wordt voorzien.

De aangehaalde projecten kunnen dus geenszins als verantwoording dienen om huidig voorstel gunstig te evalueren.

In het beroepschrift wordt ook vermeld dat men hier van het uitgangspunt dient te vertrekken dat de bestaande verkaveling een meergezinswoning toelaat, zijnde een 'woningtypologie die niet aansluit op de bebouwingstypologie in de omgeving'. Hiermee wordt in feite toegegeven dat onderhavig project niet in de onmiddellijke omgeving inpasbaar is, maar wordt gevraagd dit toch toe te staan om de enkele reden dat de in 1995 toegestane wijziging van de verkavelings-vergunning ook iets toelaat dat hier niet inpasbaar is. Deze redenering kan niet bijgetreden worden.

In het beroepschrift gaat men bij de simulatie van het maximaal toegelaten bouwvolume bij de meergezinswoning uit van een profiel van 2 bouwlagen en een zadeldak met helling 60°,

waardoor een nokhoogte van 19,00 m (l) realiseerbaar is, en dus het gabariet van huidige ontworpen toestand nog meevalt, zelfs een verbetering is.

In de huidig geldende voorschriften m.b.t. lot 2 is wel opgenomen dat het aantal bouwlagen max. 2 mag bedragen, inclusief deze in de dakverdieping, een ontwerp met een nokhoogte van 19,00 m is hier dus weinig zinvol.

Bovendien dient de meergezinswoning ook op minimum 10 m van de huidige zijperceelsgrenzen opgetrokken te worden, daar waar onderhavige woningen tot op ca. 4 m afstand van de zijperceelsgrenzen opgetrokken worden.

De dakterrassen bij deze woningen zullen zich op ca. 4,3 m afstand van de huidige zijperceelsgrenzen bevinden, hetgeen voor de omwonenden toch een zekere hinder inzake privacy meebrengt die men in deze omgeving niet verwacht, en die merkkelijk groter is dan bij de meergezinswoning (dakterrassen daar kunnen niet hoger zijn, en zullen zich op minimum 10,3 m afstand van de aanpalenden bevinden).

In subsidiaire orde worden nog volgende bemerkingen bij de stedenbouwkundige voorschriften gemaakt:

- Er zijn nieuwe voorschriften voor 'lot 2', terwijl dit moet zijn: 'loten 2, 3, 5 en 6';
- De voorschriften stellen dat "30 % van de tuinoppervlakte mag verhard worden", maar er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen voortuinzone en zone voor koeren en hovingen, zodat m.a.w. quasi de ganse voortuinstrook kan verhard worden, hetgeen niet wenselijk is,
...

Na de hoorzitting van 3 maart 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 maart 2015 gegrond en verleent onder voorwaarden een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...

1.4 Historiek

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 14 juli 2009 een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 woongelegenheden en 7 garages op dit terrein. De aanvrager heeft tegen deze weigeringsbeslissing beroep aangetekend. De beroepsprocedure is nog hangende.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het perceel is gelegen aan de Viergemede. Het betreft een onbebouwd terrein zonder markante reliëfverschillen in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.

De aanvraag heeft tot doel de bestaande verkavelingsvergunning voor lot 2 te wijzigen, zodanig dat vier kavels voor open bebouwing worden gecreëerd. De loten zijn bestemd voor eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen Enkele functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie en vrij beroep, zijn toegelaten, mits de woonfunctie behouden blijft als hoofdfunctie en de complementaire functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie (max. 30 % van de vloeroppervlakte van hetzelfde niveau).. De bestemming van de niet bebouwde gedeelten is private tuinen, inclusief de voortuinstroken.

De woningen hebben een bouwdiepte van 18,15 m op het gelijkvloers en 15,65 m op de verdieping.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 0 m en min. 3 m. Ten opzichte van de aangelanden wordt een afstand van min. 4 m aangehouden.

Per eengezinswoning moet minstens 1 overdekte parkeerplaats worden voorzien in het bouwvolume.. Er dienen 2 autostaanplaatsen in open lucht te worden voorzien in de voortuinstrook.

De woningen bestaan maximaal uit 2 bouwlagen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw (kroonlijsthoogte) bedraagt max. 6,50 m.

Enkel platte daken zijn toegelaten.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Verhardingen moeten niet beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen, 30 % van de tuinoppervlakte mag verhard worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. In de tuinzone is bovengrondse bebouwing (zoals bv. poolhouses, serres, tuinhuisen of andere bijgebouwen) niet toegelaten. Zwembaden zijn toegelaten met een max. oppervlakte van 60 m².

1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat als volgt kan worden samengevat:

- 1. Er is geen sprake van open bebouwing, het voorstel omvat gekoppelde bebouwing.'*
- 2. Er zijn geen specifieke voorschriften voor de inrichting van de voortuin.*
- 3. Een plat dak past niet in het straatbeeld.*

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

- 1. Dit is terecht, Bij het concept van 'open bebouwing' is het essentieel dat er twee zijdelingse stroken zijn en dat deze stroken vrij blijven van open bebouwing.*
- 2. Dit bezwaar is gegrond.*
- 3. Het gehele verkavelingsontwerp past niet in het straatbeeld.*

...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Het beroepschrift omvat vooreerst een beschrijving van het project.

Het gevraagde concept werd vooraf besproken met de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente en gunstig geadviseerd, doch werd uiteindelijk door het college van burgemeester en schepenen geweigerd.

Een belangrijk uitgangspunt bij de beoordeling van deze aanvraag is dat momenteel de bestaande verkaveling op dit lot een meergezinswoning toelaat, zijnde een woningtypologie die niet aansluit op de bebouwingstypologie in de omgeving.

als de achterliggende percelen waarvan de woningen op-grote afstand van de geplande woningen zijn ingeplant.

Ook onderling werd nagedacht over de privacy: de perceelsconfiguratie én het bouwconcept zijn zodanig opgebouwd dat de woningen volledig op de eigen (diepe) tuin zijn geënt en waar de afstanden tot de perceelsgrenzen en de afstanden tussen de terrassen voldoende ruim zijn.

Door het weloverwogen architecturale concept (2 bouwlagen met plan dak, lichte materialen en veel glas) is de ruimtelijke impact beperkt. De totale bouwhoogte is kleiner dan mogelijk is volgens de huidige voorschriften.

Het totaalconcept leidt tot een hedendaagse vorm van het wonen, in alle betekenissen: architecturaal hoogstaand, met alle vereisten van de huidige woonkwaliteitseisen, betaalbaar

én inbreidingsgericht t.o.v. de grote percelen met één woning, die heden ten dage onbetaalbaar zijn geworden.

In het beroepschrift wordt tenslotte verwezen naar het voorbeeldboek 'Dichter wonen' en het boek 'kwaliteitsvol verkavelen' van de Vlaamse overheid, alsook naar gelijkaardige projecten in Roeselare en Oosterzele.

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente ligt de verkaveling in het collectief te optimaliseren gebied. In de zone van de geplande verkaveling ligt een ingebuisde gracht waar voorlopig op kan worden aangesloten. Begin 2016 wordt nieuwe riolering aangelegd in de straat. Aansluitend kan gescheiden aangesloten worden op deze nieuwe riolering. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat voorliggende verkavelings-aanvraag niet zal resulteren in een schadelijk effect voor het watersysteem en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad, mits bij het indienen van de aanvra(a)g(en) tot stedenbouwkundige vergunning wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet a priori in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1)

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid-op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

De bevoegde overheid is, ingeval een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning werd ingediend, verplicht deze te toetsen aan de feitelijke toestand ontstaan op grond van de voordien afgegeven vergunningen en rekening te houden met de kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing (R.v.St., Segers, nr. 32.158 van 9 maart 1989).

De aanvraag heeft betrekking op een terrein dat gelegen is langs de buurtweg genaamd Viergemede, d.i. een ± 200 m lange doodlopende zijstraat van de Wellingstraat. De Wellingstraat bevindt zich op geruime afstand van het centrum van Heusden en wordt gekenmerkt door een zeer landelijk karakter, dit laatst geldt voor de Viergemede des te meer.

Links en rechts van onderhavig terrein bevinden er zich in totaal een 6-tal eengezinswoningen van het open type op ruime percelen, het betreffen villa's van één bouwlaag en een hellend dak hoog. Achteraan palen de woningen langs de Viergemede aan een gelijkaardige bebouwing langs de weg genaamd Weiderede, die eveneens een doodlopende zijstraat van de Wellingstraat is.

Onderhavige verkaveling bevat 2 loten: lot 1 paalt aan de Weiderede, lot 2 aan de Viergemede, achteraan palen deze loten aan elkaar.

De zone tussen de Viergemede en de Weiderede is op het gewestplan ingekleurd als woongebied met landelijk karakter (idem voor bewoning langs de Wellingstraat). Aan de overzijde van de Viergemede bevinden zich weilanden die volgens het gewestplan deels gelégen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in natuurgebied. De percelen aan de overzijde van de Weiderede bevinden zich eveneens in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Onderhavig lot 2 heeft een breedte van ± 45 m. en bestond oorspronkelijk uit 2 loten; bestemd voor het oprichten van alleenstaande eengezinswoningen. Op 9 mei 1995 werd een wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd met als voorwerp het samenvoegen van deze loten 2 en 3 voor het oprichten van een meergezinswoning.

Op 2 april 2009 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door de heer en mevrouw Van der Straeten - Dauwe, strekkende tot het bouwen van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en 7 garages. Deze aanvraag werd op 14 juli 2009 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen, het hiertegen ingesteld beroep bij de deputatie is nog hangende.

Huidige aanvraag, ingediend door nv ABS Bouwteam (na machtiging verleend door de heer en mevrouw Van der Straeten - Dauwe, eigenaars van lot 2, alsook door de eigenaars van lot 1) strekt ertoe het lot 2 te verkavelen in 4 loten bestemd voor het oprichten van 'open bebouwingen'.

De bedoeling is om 4. woningen op te richten van 2 bouwlagen hoog met plat dak, elke woning heeft een voorgevel van 7,00 m breed en een bouwdiepte van 18,15 m op het gelijkvloers en 15,65 m op de verdieping (inclusief gedeelten dakterras gelegen langs doorlopende zijgevels).

De woningen komen onderling op 3 m afstand van elkaar te staan, waarbij deze tussenruimte ingevuld wordt met een bouwvolume (telkens fietsen- en tuinberging) van één bouwlaag, met plat dak, met bouwdiepte 6,30 m, aanvang nemend ter hoogte van de voorgevel.

Elke woning heeft één volledig blinde zijgevel met bovenvermelde bouwdieptes (18,15 m op gelijkvloers, 15,65 m op verdieping) en één zijgevel met wel raamopeningen erin.

Het zicht vanaf de straat is er één waarbij de woningen tezamen een gesloten bebouwing vormen op het gelijkvloers en 3 m afstand van elkaar bewaren op de bovenverdieping.

Appellant verwijst naar de nieuwe principes van hedendaags ruimtelijk ordenen en stelt dat het hier om een architecturaal hoogwaardig én uniform project gaat, met hoge woonkwaliteitseisen,

Er wordt bijgetreden dat het om een hedendaags en kwalitatief ontwerp gaat.

Het betreft een hedendaagse woonvorm die op deze locatie inpasbaar is in de omgeving.

De aangehaalde projecten in Oosterzele en Roeselare kunnen als verantwoording dienen om huidige voorstel gunstig te evalueren.

Een dergelijke inplantingswijze kan aanvaard worden aangezien op die manier de bezonning van de woningen kan geoptimaliseerd worden niet een beperkter ruimtebeslag dan de klassieke open bebouwingen.

In het beroepschrift wordt vermeld dat men hier van het uitgangspunt dient te vertrekken dat de bestaande verkaveling een meergezinswoning toelaat, zijnde een 'woningtypologie die niet aansluit op de bebouwingstypologie in de omgeving'. Dit standpunt wordt bijgetreden : ten opzichte van de geldende voorschriften vormt het gevraagde een aanzienlijke verbetering.

In het beroepschrift gaat men bij de simulatie van het maximaal toegelaten bouwvolume bij de meergezinswoning uit van een profiel van 2 bouwlagen en een zadeldak met helling 60°, waardoor een nokhoogte van 19 m realiseerbaar is. Het gabariet van huidig ontworpen verkavelingswijziging vormt ten opzichte van dit gabariet een aanzienlijke verbetering.

Dé dakterrassen bij de voorziene woningen zullen zich op ca. 4,3 m afstand van de huidige zijperceelsgrenzen bevinden, hetgeen voor de omwonenden mogelijks enige hinder inzake privacy meebrengt die men in deze omgeving niet verwacht. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van het aanplanten van leilindes op de zijdelingse perceelsgrenzen van het totale project.

De voorschriften stellen dat "30 % van de tuinoppervlakte mag verhard worden", maar er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen voortuinzone en zone voor koeren en hovingen, zodat m.a.w. quasi de ganse voortuinstrook kan verhard worden, hetgeen niet wenselijk is.

Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een aanvullend / verduidelijkend voorschrift.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde:

- In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke opritten en paden toegelaten, in waterdoorlatende materialen.*
 - aan beide zijdelingse perceelsgrenzen van het totale project dienen leilinden te worden aangeplant en onderhouden, te beginnen waar de bebouwing stopt en tot op minimum 20 m achter de achterbouwlijn teneinde de privacy van de omwonenden te waarborgen.*
 - het advies van Natuur en Bos is na te leven.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

- 1.
- 1.1

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 en 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 5.1 en 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het Inrichtingbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel evenals de materiële en formele motiveringsplicht:

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij het beroep inwilligt zonder een gegronde en afdoende motivering, en dit in afwijking van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Meer concreet werpt zij op dat de verwerende partij zich beperkt tot een verwijzing naar zogenaamde gelijkaardige projecten aangehaald door de aanvrager en, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat de aanvraag wel inpasbaar is. Hierbij zou niet ingegaan worden op de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de geringe afstand van drie meter tussen de hoofdgebouwen en het feit dat de gekozen woonvorm eerder past in een binnengebied dan in een open en landelijk woongebied. De verzoekende partij wijst er in dit verband op dat de verwerende partij, wanneer zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hiertoe een duidelijke en afdoende motivering dient voor te leggen. Voorts zou de overweging in de bestreden beslissing dat de voorziene inplantingswijze ervoor zorgt dat de bezonning van de woningen met een beperkter ruimtebeslag geoptimaliseerd wordt, niet als een eigen afdoende motivering kunnen beschouwd worden. Daarnaast zou de verwerende partij haar besluit trachten te motiveren door te verwijzen naar de toestand zoals ze werd vergund op 9 mei 1995, met name voor een meergezinswoning, ten aanzien waarvan de huidige aanvraag een verbetering zou vormen. De verzoekende partij meent dat dergelijke redenering dat huidig project niet ideaal zou zijn maar wel beter dan hetgeen vergund werd in 1995, geen motivering kan vormen om de vergunning te verlenen. Hoewel deze bemerking door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd gemaakt, zou de bestreden beslissing hier op geen enkele wijze op ingaan. Tot slot meent de verzoekende partij dat minstens een vergelijking diende te worden gemaakt met de verkaveling zoals oorspronkelijk vergund op 6 december 1994.

1.2.

De verwerende partij stelt dat de omstandigheid dat zij niet instemt met bepaalde overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en terzake een eigen beoordeling maakt, niet aantoonbaar dat met het verslag geen rekening werd gehouden. Zij betoogt dat zij op verschillende punten de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt, en betreffende de punten waar zij niet akkoord gaat met de mening van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een andere beoordeling en motivering voorziet. De verwerende partij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag in essentie verworpt omwille van de nieuwe typologie die niet zou passen en de onvoldoende afstanden ten aanzien van de zijperceelsgrenzen. Zij oordeelde echter dat een nieuwe woontypologie niet zonder meer moet worden afgeschreven en wijst erop dat het logisch is dat typologieën evolueren in de tijd. De verwerende partij wijst erop dat in de bestreden beslissing overwogen wordt dat de bouwplaatsen aanvaardbaar worden geacht gezien zij voor een goed gebruik van de schaarse ruimte zorgen, met name een kwalitatief project met voldoende hoge woondichtheid, en dat zij, mits het opleggen van een voorwaarde, geen inbreuk vormen op de privacy. Deze motivering acht de verwerende partij duidelijk en redelijk, en stelt dat het feit dat de verzoekende partij zich hier niet in kan vinden niet maakt dat de motivering faalt of de beslissing onwettig is.

1.3.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar standpunt. Zij herhaalt nog dat niet wordt ingegaan op de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarom de vergelijking met de vergunning van 1995 niet opgaat, en dat minstens een vergelijking met de verkaveling zoals oorspronkelijk vergund op 6 december 1994 diende te worden gemaakt.

2.

2.1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1 van de VCRO, van artikel 5.1 en 19 van het Inrichtingsbesluit, van artikel 6.1.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht (motiveringsbeginsel).

De verzoekende partij acht de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende gemotiveerd. Zo zou de verwerende partij zich in hoofdzaak beperken tot een verwijzing naar de afgifte van de verkavelingswijziging van 9 mei 1995. De verzoekende partij wijst erop dat de aanvraag zich echter in een landelijk wooncluster bevindt, tegenover een natuurgebied, dat gekenmerkt wordt door eengezinswoningen van het type open bebouwing op relatief grote loten. De verwerende partij zou niet motiveren waarom de aanvraag, met een hogere woondensiteit, kleinere loten en met het uitzicht van een gesloten bebouwing, toch niet storend zou zijn in de omgeving. De verzoekende partij wijst er in dit verband op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar reeds aangaf dat de woonvorm bezwaarlijk passend in de landelijke omgeving kan genoemd worden en dat deze eerder bij de ontwikkeling van binnengebieden in dorpskernen inpasbaar kan zijn. De verzoekende partij verwijst nog naar rechtspraak van de Raad van State in verband met de beoordeling van de inpasbaarheid van een aanvraag in haar onmiddellijke omgeving.

2.2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen geen verordende kracht heeft, zodat de bestreden beslissing niet op grond van de schending hiervan onwettig kan zijn. Daarnaast meent zij dat de overeenstemming van de aanvraag met de omgeving en de vereisten van de goede ruimtelijke ordening een opportuniteitsbeoordeling betreft die binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie valt. De omstandigheid dat de verzoekende partij meent dat de aanvraag op die locatie niet past en het aldus niet eens is met de verwerende partij, maakt bovendien niet dat het waardeoordeel van de verwerende partij onwettig zou zijn. De verzoekende partij zou niet aantonen dat geen enkele normale zorgvuldige persoon hetzelfde oordeel zou hebben.

De verwerende partij meent tot slot dat wat op vandaag gebouwd wordt, redelijkerwijs overeenkomt met de hedendaagse stijl en typologie. Evenzeer acht zij het redelijk om meerdere wooneenheden op het ruime bouwterrein aanvaardbaar te achten, gelet op de schaarse (betaalbare) bebouwbare percelen in Vlaanderen en het bestaande en ruim onderkende principe van verdichting en bundeling van wonen.

2.3.

In haar wederantwoordnota meent de verzoekende partij dat het verweer van de verwerende partij niet overtuigt en volhardt zij in haar standpunt.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat voor het perceel van de aanvraag op 6 december 1994 een verkavelingsvergunning werd verleend voor de realisatie van drie loten voor open bebouwing. Op 9 mei 1995 werd een wijziging van deze verkavelingsvergunning verleend waarbij de loten 2 en 3 werden samengevoegd voor de oprichting van een meergezinswoning.

Huidige aanvraag betreft andermaal een verkavelingswijziging, met name de wijziging van lot 2 in vier loten voor open bebouwing. De verzoekende partij weigerde de aanvraag op 18 november 2014. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde de aanvraag in haar verslag van 23 februari 2015 ongunstig. De verwerende partij daarentegen verleent met de bestreden beslissing een vergunning onder voorwaarden.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in woongebied met landelijke karakter. Er wordt niet betwist dat de aanvraag met deze bestemming in overeenstemming is.

2.

De verzoekende partij betoogt in haar eerste middel dat de bestreden beslissing het beroep van de aanvrager inwilligt en de vergunning verleent zonder gegronde en afdoende motivering, en dit mede in het licht van het afwijkend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, welke de verwerende partij evenmin onvoldoende zou weerlegd hebben. In het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en meer concreet inzake de inpasbaarheid van de aanvraag in de bestaande omgeving.

3.

De verwerende partij dient, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

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

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

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

De zorgvuldigheid verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan bijgevolg om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden zodat het met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt dat de deputatie het verslag van haar ambtenaar bij haar beoordeling van het administratief beroep moet betrekken, hetgeen onder meer impliceert dat de deputatie aandacht moet besteden aan de knelpunten van goede ruimtelijke ordening, zoals ze uit dit verslag blijken.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde de verenigbaarheid van de betrokken aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ongunstig.

Vooreerst wijst hij hierbij op de gesloten bebouwing die de vier woningen op het gelijkvloers vormen, en de afstand van slechts drie meter tussen de woningen op de bovenverdieping. Hij acht deze woonvorm dan ook niet passend in het straatbeeld van de uitgesproken landelijke omgeving. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt, net als de verwerende partij, de aanvrager wel bij dat het hier een hedendaags en kwalitatief ontwerp betreft, doch oordeelt dat dit eerder inpasbaar is bij de ontwikkeling van binnengebieden in dorpskernen. Bovendien oordeelde hij dat in het door de aanvrager aangehaalde gelijkaardige project te Roeselare er zes meter afstand tussen de hoofdgebouwen ligt en in het project te Oosterzele vijf meter. Hij wijst er op dat in de huidige aanvraag de afstand tussen de hoofdgebouwen slechts drie meter bedraagt, terwijl deze bovendien in een veel landelijker en open gebied zou liggen.

De bestreden beslissing blijkt over het bezwaar inzake de geringe afstand van drie meter tussen de hoofdgebouwen geen standpunt te bevatten, en stelt louter dat de door de aanvrager aangehaalde gelijkaardige hedendaagse projecten in Oosterzele en Roeselare als verantwoording kunnen dienen om de huidige aanvraag gunstig te bevinden. Nochtans geeft de verwerende partij in de omschrijving van de aanvraag zelf aan dat de Viergemeede, straat waarin het betrokken perceel gelegen is, gekenmerkt wordt door een zeer landelijk karakter, waarbij er zich links en rechts van het perceel van de aanvraag een zestal eengezinswoningen van het open type op ruime percelen bevinden. Daarnaast maakt zij melding van het achterliggend gebied dat eveneens woongebied met landelijk karakter betreft, het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied aan de overzijde van de Viergemeede en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan de overzijde van de Weiderede. Gelet op de bestaande omgeving zoals omschreven in de bestreden beslissing en benadrukt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en gelet op de verschillende inplantingswijze en omgeving van de door de aanvrager aangehaalde projecten in Oosterzele en Roeselare, kan de bestreden beslissing niet volstaan met een loutere verwijzing naar deze projecten om de voorliggende aanvraag wat betreft de goede ruimtelijke ordening gunstig te evalueren.

Daarnaast stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich in zijn verslag de vraag wat de meerwaarde is van het realiseren van een smalle strook van drie meter tussen de zijgevels

van twee bouwlagen hoog, waarbij telkens één zijgevel een volledig blinde gevel is, en bij de meest rechts gelegen loten de beide zijgevels volledig blind zijn. Ook deze opmerking komt de verwerende partij niet duidelijk tegemoet. Enkel overweegt zij inzake de inplantingswijze dat deze aanvaard kan worden gezien de bezonning wordt geoptimaliseerd met een beperkter ruimtebeslag dan de klassieke open bebouwingen. Op welke manier deze optimalisatie concreet gebeurt en of zij dit als een voldoende weerlegging van het vermelde bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht, blijkt evenwel niet uit deze vaag geformuleerde motivering. Bovendien neemt de verwerende partij hiermee enkel de positieve impact voor de woningen zelf in beschouwing, en kan deze overweging bijgevolg niet aanzien worden als een toets van de aanvraag aan de verenigbaarheid met de omringende omgeving, waarvan de verwerende partij zelf aanmerkt dat deze bestaat uit open bebouwing in een landelijk gebied.

De verwerende partij treedt vervolgens de aanvrager bij dat van het uitgangspunt moet vertrokken worden dat de bestaande verkaveling een meergezinswoning toelaat, zijnde een 'woningtypologie die niet aansluit op de bebouwingstypologie in de omgeving', en stelt daarbij dat de aanvraag een aanzienlijke verbetering vormt ten aanzien van de geldende voorschriften. Het is evenwel op basis van deze algemene en vage stelling niet duidelijk op welk gebied de voorliggende aanvraag een verbetering zou zijn ten aanzien van de bestaande verkavelingsvergunning voor een meergezinswoning en op welke wijze deze dan zou bijdragen tot een betere inpasbaarheid van het project in de omgeving. Te meer daar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er in haar verslag op gewezen had dat met dit uitgangspunt in feite wordt toegegeven dat de aanvraag niet in de onmiddellijke omgeving inpasbaar is, en daarnaast wordt vooropgesteld dat de aanvraag toelaatbaar zou zijn omdat de vergunning van 9 mei 1995 ook reeds een verkavelingswijziging toeliet voor iets dat niet inpasbaar was. De verwerende partij lijkt aldus de argumentatie van de aanvrager zonder de vermelde weerlegging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in aanmerking te nemen.

Een aspect dat de verwerende partij in haar beoordeling wel concreet opneemt is het gabarit van de geplande bebouwing. Deze beoordeelt zij als een zienlijke verbetering ten aanzien van deze van de meergezinswoning uit de bestaande verkaveling. Zij verwijst naar de simulatie in het beroepschrift van de aanvrager waarbij het maximaal toegelaten bouwvolume van de meergezinswoning uitgaat van een profiel van twee bouwlagen en een zadeldak met helling van 60°, waardoor een nokhoogte van 19 meter realiseerbaar is. Evenwel kan een loutere vergelijking van de aangevraagde verkavelingsvoorschriften met deze van de bestaande verkavelingsvergunning, waarbij het voorgestelde gabarit een verbetering zou vormen, niet als een afdoende motivering worden beschouwd om de aanvraag inpasbaar te achten in de bestaande omgeving.

Tot slot acht de verwerende partij het wenselijk de aanplanting van leilindes op de beide zijdelingse perceelsgrenzen op te leggen om zodoende tegemoet te komen aan de mogelijke privacyhinder voor de omwonenden, zoals opgeworpen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en legt zij tevens als verduidelijkende voorwaarde op dat in de voortuinstrook enkel de noodzakelijke opritten en paden in waterdoorlatende materialen toegelaten zijn, als tegemoetkoming aan een bemerking hieromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Bovenvermelde overwegingen van de verwerende partij in acht genomen, dient met de verzoekende partij te worden vastgesteld dat de verwerende partij het aspect van de inpasbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand niet in haar beoordeling betreft. Zij gaat voornamelijk in op de aspecten zoals aangehaald in het beroepschrift van de aanvrager, waarbij zij de daarbij ingenomen standpunten volgt. Evenwel kan

hierin geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de overeenstemming van het aangevraagde project in de landelijke omgeving gelezen worden. Te meer daar haar aandacht er was op gevestigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, moet zij nochtans op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, minstens over de andersluidende elementen in dit verslag motiveren waarom zij een andere mening heeft en haar (andersluidende) beoordeling baseren op eigen onderzoek en feitenvinding. De vergunningverlenende overheid dient, zoals reeds hiervoor gesteld, haar beslissing bijgevolg wat haar afwijkende standpunt betreft des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

De bestreden beslissing geeft, in tegenstelling tot wat de verwerende partij in haar antwoordnota stelt, in het geheel geen replek op de gedetailleerde analyse en conclusies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder niet wat betreft de afstand van slechts drie meter tussen de hoofdgebouwen, de strook van drie meter die tussen de zijgevels wordt voorzien en de blinde zijgevels, en de inpasbaarheid van dergelijke woonvorm, hoewel een hedendaags en kwalitatief ontwerp, in de uitgesproken landelijke omgeving. De verwerende partij acht de aanvraag verantwoord voornamelijk op grond van een vergelijking wat betreft de woonvorm met twee andere gelijkaardige projecten, en wat betreft het gabarit met de bestaande verkavelingsvergunning voor de meergezinswoning, maar toont hierbij niet aan dat deze vergelijkingspunten anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies stelt, wel degelijk relevant zijn. In tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat de verwerende partij bijgevolg op geen enkele manier na of het project dat (minstens op de gelijkvloerse verdieping) voorziet in gesloten bebouwing inpasbaar is in de omgeving.

Gelet op het voorgaande is de Raad van oordeel dat de verwerende partij een aspect van de goede ruimtelijke ordening, met name de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand, in de bestreden beslissing buiten beschouwing laat. Nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat het project niet inpasbaar is, kon de verwerende partij niet zonder meer voorbij gaan aan de terzake opgeworpen bezwaren.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij op dit punt niet kan worden bijgetreden.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015, waarbij aan de nv ABS BOUWTEAM de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van lot 2 in vier loten voor open bebouwing op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Viergemeede 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 140/n.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv ABS BOUWTEAM en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 maart 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT