

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0433
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0196-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Marie Christine VAN LIEDEKERKE , 2. de nv MALVALI vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Johan DE PAUW vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 14 maart 2018 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 14 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een halfopen woning (links) op het perceel gelegen te 9550 Herzele, Trotstraat z.n., met als kadastrale omschrijving 1° afdeling, sectie A, nr. 362V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 1 februari 2019 toe om tussen te komen in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 december 2019.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Jorn HOUVENAEGHEL *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 tussenkomende partij dient op 26 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een halfopen woning (links) ” op het perceel gelegen te 9550 Herzele, Trotstraat z.n.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 (groten)deels in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 maart 2018 :

“ ...

Het huidige voorstel van bebouwing voorziet een centrale invulling van het bouwperceel. De aanvraag doet geen uitspraak over de mogelijke aanbouwmogelijkheden naast de koppelwoning. Het voorliggend voetpad is smal (circa 1,0 m). Door de ligging in de bebouwde kom en de goedgekeurde rooilijn van 0,9m wordt voorgesteld om de bouwverordening op voetgangersverkeer na te leven. (zie ook de voorziene overkraging)

Het advies luidt als volgt: gunstig onder voorwaarden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van aanvraag en omgeving

Het perceel waarvoor de aanvraag werd ingediend is gelegen ten noordwesten van het centrum van Herzele en op wandelafstand ervan. De nabije omgeving wordt gekenmerkt door een hoog voorzieningsniveau (bushalte, recreatie, scholen, winkels, ...)

Het perceel waarvoor de aanvraag werd ingediend heeft een straatbreedte van ongeveer 34 m en een perceelsdiepte van ongeveer 15,00m.

Het perceel is op de datum van aanvraag onbebouwd.

Rechts paalt het perceel aan een wachtgevel van een bestaande meergezinswoning.

Links paalt het perceel aan een hoekperceel met hoekwoning aan de straatzijde en de aanhorige bijgebouwen.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een ééngezinswoning van het halfopen type.

De nieuw op te richten woning heeft een breedte van 6,05m.

De woning wordt ingeplant op de rooilijn van de Trotstraat. Door de loop van de rooilijn heeft de woning op het gelijkvloers een bouwdiepte van 10,01m ter hoogte van de linker zijgevel. Ter hoogte van de rechterzijgevel bedraagt de bouwdiepte 10,34m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 10,66m.

Ter hoogte van de voorgevel wordt de woning op de verdieping voorzien van een inpandig terras ter hoogte van de rechtergemeenschappelijke gevel. In het kader van de privacy wordt ter hoogte van de gemeenschappelijke gevel van het inpandig terras van deze nieuw op te richten en het inpandig terras van de rechteraanpalende nieuw op te richten woning uitgewerkt in mat glas.

De nieuw op te richten woning wordt afgedekt met een hellend dak met een hellingsgraad van 45°. De kroonlijst bedraagt 6,20m.

De bouwvrije strook tot de achterste perceelsgrens bedraagt 3,10m. De bouwvrije zijstrook links gelegen bedraagt 11,52m over de volledige lengt van het gebouw. Deze zijstroken worden als tuinzones voorzien.

Ter hoogte van het perceel is het voetpad beperkt in breedte (1,00m). De rooilijnbreedte bedraagt meer dan 9m; de bouwka­vel ligt in de bebouwde kom.

De woning zal opgericht worden met hedendaagse materialen.

...

Planologie

De aanvraag is volgens het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem (KB 30 mei 1978) gelegen in woongebied.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel waarvoor de aanvraag werd ingediend is gelegen in de gewestplanbestemming woongebied.

De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met deze bestemming. Het bouwperceel is lang en smal; het projectvoorstel voorziet in een centrale bouwin­vulling. (onderdeel van een koppelwoning). Het voorzien van kwalitatieve residentiële kleine woningen is op deze plaats zeker te verantwoorden.

De aangevraagde werken situeren zich achter de rooilijn. De toepassing van de omzendbrief (algemene bouwverordening op het voetgangersverkeer) voorziet echter dat de voetpaden in de bebouwde kom en bij rooilijnbreedte vanaf 9 m en meer, een voetpad van 1,5m wordt voorzien. Gelet op het karakter van de voorliggende weg als toegangsweg naar het achterliggend druk bezochte sport- en cultuurcentrum De Steenoven en het vervoersbedrijf Vijverman, is het wenselijk om de woning beperkt in achteruitbouw op te richten zodat een breder voetpad kan gerealiseerd worden.

De achtertuin is beperkt in diepte (3,10m), de zijtuin heeft een breedte van 11,52 m. De verhouding bebouwd gedeelte tegenover onbebouwd gedeelte is verenigbaar met de directe woonomgeving.

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: het oprichten van een ééngezinswoning is functioneel inpasbaar in de nabije omgeving.*
- Mobiliteitsimpact: de woning wordt voorzien van een garage.*
- Schaal: het ingediende project is qua schaal inpasbaar in de nabije omgeving.*
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: het voorgestelde project is verenigbaar met de omgeving*
- Visueel-vormelijke elementen: door de gekozen architectuur en materiaalkeuze is de voorliggende aanvraag visueel vormelijk in overeenstemming met de nabije omgeving.*
- Cultuurhistorische aspecten: /*
- Bodemreliëf: het bestaande bodemreliëf blijft nagenoeg behouden (kleine wijzigingen in functie van de oprichting van de woning zijn mogelijk).*

Er zijn geen nadelen voor aanpalenden te verwachten.

Aangezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, is voorliggend project onder voorwaarden voor vergunning vatbaar.

De volgende voorwaarden worden voorgesteld:

- de tuinzone links van de halfopen ééngezinswoning dient gevrijwaard te worden van andere vergunningsplichtige bebouwing.*
- de woning dient in achteruitbouw te worden opgericht zodat er een voldoende breed voetpad gerealiseerd kan worden (cfr bouwverordening terzake)*

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende bijzondere voorwaarden:

Het college van burgemeester en schepenen geeft op basis van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is om:

- de tuinzone links van de halfopen ééngezinswoning dient gevrijwaard te worden van andere vergunningsplichtige bebouwing;*
- de woning dient in achteruitbouw te worden opgericht, derwijze dat er een voorliggend voetpad van 1,5m beschikbaar is. (ontbrekend deel op private eigendom is aan te leggen door de bouwheer)*

...”

Tegen die beslissing tekenen de tussenkommende partij en de verzoekende partijen op 14 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juni 2018 om het beroep van de tussenkommende partij niet in het willigen en het beroep van de verzoekende partijen wel in te willigen en derhalve de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2. Motivering

...

2.4. De juridische aspecten

Een klein deel van het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat om een stuk van het perceel met een breedte van ongeveer 5m ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Binnen deze strook wordt evenwel geen bebouwing voorzien, de woning wordt volledig binnen het woongebied opgericht.

De aanvraag is dan ook principiële in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5. de goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen eengezinswoning. Functioneel past het gevraagde zich in in de onmiddellijke omgeving dat gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk eengezinswoningen met een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder hellend dak.

Het betreft hier evenwel een atypisch perceel, breed en ondiep (maximaal 14,40m).

De woning wordt ingeplant op de rooilijn, hetgeen aanvaardbaar is gelet op de omringende bebouwing in de Trotstraat, welke eveneens tot op de rooilijn is ingeplant.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt slechts 3,10m. Gezien de breedte van het perceel, bevindt de tuinzone zich links van de woning en heeft een breedte van 11,52m. Gelet op de specifieke configuratie van het terrein kan worden aanvaard dat de tuinzone links van de woning wordt geconcentreerd en de afstand tot de achterste perceelsgrens wordt beperkt.

De ontworpen woning richt zich echter geenszins naar deze tuinzone. In de zijgevel van de woning bevindt zich slechts één deur op het gelijkvloers (naar de wasplaats), er zijn geen ramen voorzien.

Alle ramen bevinden zich in de voor- en achtergevel. Hierdoor heeft de woning geen enkele binding met de tuinzone.

Gelet op het gegeven dat de afstand tot de achterste perceelsgrens slechts 3m bedraagt, en de woning is ontworpen als een bel-étage met de leefvertrekken op verdieping, zal dit aanleiding geven tot een onaanvaardbare hinder voor de achteraanpalende (derde-beroepindiener). In dit geval dient de afstand tot de achterste perceelsgrens ruimer te zijn. Het is perfect mogelijk een woning te ontwerpen in de breedte waardoor een voldoende bouwvrije strook achteraan rest, met voldoende zichten naar de links gelegen tuinzone

hetgeen de woonkwaliteit van de ontworpen woning ten goede komt en de hinder voor de achteraanpalende beperkt tot een aanvaardbaar niveau.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voor deze omgeving én het perceel aangewezen goede ruimtelijke ordening. Voorliggende aanvraag dient te worden geweigerd.

2.6. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van aanvrager niet voor inwilliging vatbaar is, het beroep ingesteld door de derde-beroepindiener kan worden ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 26 juni 2018 verklaart de verwerende partij op 23 augustus 2018 het beroep van de tussenkomende partij gedeeltelijk gegrond en het beroep van de verzoekende partijen ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.1. Planologische voorschriften

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De bouwplaats ligt grotendeels in woongebied, een klein deel ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

1.4. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project.

Het eigendom is gelegen in de kern van Herzele, op ongeveer 300m van de Groenlaan en in de onmiddellijke nabijheid van de sporthal en cultuurcentrum. De directe omgeving wordt er gekenmerkt door een dense bebouwing op relatief kleine percelen, van veelal gekoppelde woningen met een maximaal gabariet van twee bouwlagen onder hellende bedaking.

Het perceel van de aanvraag heeft een straatbreedte van circa 34m en is maximaal 14,40m diep. Op heden is het terrein onbebouwd. Het rechtsaanpalend perceel is bebouwd met een meergezinswoning (3 woonentiteiten) ingeplant tot op de scheiding met onderhavig perceel, op het linksaanpalend perceel bevindt zich een hoekwoning met bouwvrije zijdelingse strook langs de scheiding met voorliggende eigendom. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een in aanbouw zijnd project bestaande uit 4 woningen waarvan 3 woningen in gesloten verband en 1 halfopen woning. De bebouwing ter hoogte van de bouwplaats is ingeplant tot op de straatrand.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, ingeplant tot op de rooilijn, op 11,52m van de linker zijdelingse perceelsgrens en tot op 3,10m van de achterste perceelsgrens. De woning is van het bel-étage type, met woonvertrekken op de eerste verdieping en slaapvertrekken onder dak. De woning heeft een breedte van ongeveer 6m en is maximaal 10,66m diep zowel op gelijkvloers als verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt vooraan 6,40m, het gebouw wordt afgewerkt met een zadeldak met nokhoogte 11,53m. In het voorste dakvlak is een dakuitbouw aanwezig. In de voorgevel wordt een inpandig terras voorzien.

Parallel aan huidige aanvraag loopt de aanvraag voor de oprichting van de rechts gekoppelde eengezinswoning.

...

2. Motivering

...

2.3. MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

...

2.4. De juridische aspecten

Een klein deel van het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat om een stuk van het perceel met een breedte van ongeveer 5m ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Binnen deze strook wordt evenwel geen bebouwing voorzien, de woning wordt volledig binnen het woongebied opgericht.

De aanvraag is dan ook principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...

2.5. De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen eengezinswoning. Functioneel past het gevraagde zich in in de onmiddellijke omgeving dat gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk eengezinswoningen met een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder hellend dak.

Het betreft hier evenwel een atypisch perceel, breed en ondiep (maximaal 14,40m). De woning wordt ingeplant op de rooilijn, hetgeen aanvaardbaar is gelet op de omringende bebouwing in de Trotstraat, welke eveneens tot op de rooilijn is ingeplant.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt slechts 3,10m. Gezien de breedte van het perceel, bevindt de tuinzone zich rechts van de woning en heeft een breedte van 11,30m. Gelet op de specifieke configuratie van het terrein kan worden aanvaard dat de tuinzone rechts van de woning wordt geconcentreerd en de afstand tot de achterste perceelsgrens wordt beperkt.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de inplanting tot tegen de voorste perceelsgrens aanvaardbaar is. In tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet geoordeeld worden dat de opbouw van deze woning met bel-étage die op dezelfde manier is gericht als de rechts aanpalende woning aanvaardbaar is. De leefruimtes oriënteren naar de zijkant zal nog meer inkijk geven in de leefruimtes van de woning van appellant.

Via voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de buur die vreest voor inkijk.

2.6. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van aanvrager gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is, het derdenberoep kan niet worden ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1:

Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 14 maart 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Herzele houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer De Pauw Johan, wordt niet ingewilligd.

Het beroep van de aanvrager wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, en onder volgende voorwaarden:

- de tuinzone rechts van de halfopen ééngezinswoning dient gevrijwaard te worden van andere vergunningsplichtige bebouwing.*
- er moet een extra groenscherm worden voorzien ter voorkoming van inkijk bij de aanpalenden.*
-

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 oktober 2018 ook de vernietiging van de beslissing van 23 augustus 2018, die betrekking heeft op het bouwen van halfopen bebouwing op het rechtse deel van het perceel. Dit beroep heeft als rolnummer 1819/RvVb/0197/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van:

- artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO,
- de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet),
- de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur,
- de artikelen 15.4.6.1., 11.4.1., 5.1.0, 6.1.2.2. en 13.4.3.1. van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), en,
- het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen – Zottegem, zoals vastgesteld bij het Koninklijk besluit van 30 mei 1978.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat iedere aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1.VCRO getoetst moet worden aan de planologische voorschriften.

Hoewel het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft deels gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan, omdat er in de strook die zich bevindt in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen bebouwing wordt voorzien.

De verzoekende partijen achten dit geen afdoende motivering, temeer daar in de bestreden beslissing wordt erkend dat de grond die niet wordt bebouwd wordt bestemd tot tuinzone van de woning. Ongeacht of deze strook al dan niet wordt bebouwd, staat het vast dat deze zone een woonfunctie krijgt (als tuinzone bij de woning).

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag de linkse woning betreft van twee gekoppelde ééngezinswoningen en dat uit de beschrijving van de bouwplaats blijkt dat het deel van het perceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gesitueerd moet worden op 5m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Hieruit blijkt dat de bouwplaats waarop de aanvraag betrekking heeft onmogelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gesitueerd kan zijn. Ook uit de plannen blijkt dat de links gekoppelde woning zich op ruime afstand van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt. De verwerende partij stelt dat er geen aanwending is als tuinzone of dat dit alleszins niet wordt aangetoond door de verzoekende partijen.

De verwerende partij meent dan ook dat ze correct stelt dat de aanvraag in overeenstemming is met het de gewestplanbestemming woongebied op de bouwplaats. Ze acht de motivering in de bestreden beslissing dan ook pertinent en afdoende.

De motivering dat binnen de strook van 5 meter langs de rechtse perceelsgrens van de rechtse woning geen bebouwing wordt voorzien en dat de woning volledig wordt opgericht binnen woongebied, is feitelijk correct. De verwerende partij acht deze motivering zelfs overtoollig aangezien de aanvraag volledig wordt voorzien in woongebied.

3.

De tussenkomenende partij voegt er aan toe dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uit gaan dat de tuinzone die bij de aanvraag hoort deels gelegen is landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit is niet correct. De voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op de bouw van een woning op het linkse deel van het kadastraal perceel. Dit perceel heeft een breedte van 17,57 meter en ligt volledig in het woongebied. Slechts een klein stukje van het perceel langs de rechtse perceelsgrens ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het linkse deel van het perceel is overeenkomstig het gewestplan uitsluitend gelegen in "woongebied" en de aanvraag betreft louter het oprichten van een ééngezinswoning met (links)aanpalende tuin, zodat er geen strijdigheid is met de gewestplanbestemming woongebied en de motivering in de bestreden beslissing afdoende is.

4.

De verzoekende partijen betogen in hun wederantwoordnota nog dat in zoverre de tussenkomenende partij opmerkt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel omdat hun tuin zelf deels in agrarisch gebied is gelegen en hun eis om het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te respecteren zou impliceren dat zij zelf ook de gewestplanbestemming moeten respecteren, dat ze geen bouwmisdrif aantoont. Een zonevreemde toestand impliceert niet noodzakelijk een illegale toestand. Bovendien verduidelijkt de tussenkomenende partij niet waarom het respecteren van de gewestplanbestemming door de aanvraag gekoppeld is aan het respecteren van de gewestplanbestemming op hun eigendom.

De verzoekende partijen stellen vast dat het gedeelte dat gelegen is in agrarisch gebied, noch in de aanvraag, noch in de bestreden beslissing uit de vergunning is gesloten, zodat ook deze strook, in strijd met het gewestplan, een woonfunctie krijgt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen roepen in essentie een schending in van de gewestplanbestemming en de motiveringsplicht.

Artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. De verwerende partij moet op grond van dit artikel -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de voorschriften van het geldende gewestplan.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten

beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de (formele) motiveringsplicht moet verwerende partij in haar beslissing duidelijk de redenen opgeven die verband houden met de toets van de aanvraag aan de gewestplanbestemming, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Uit het administratief dossier blijkt en het wordt door geen van de partijen betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft (grotendeels) is gelegen in woongebied en langs de rechtse perceelsgrens ook voor een klein deel (5m) is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978). Dit blijkt reeds uit de bestreden beslissing zelf.

Uit de bestreden beslissing en uit de plannen blijkt dat de aangevraagde halfopen bebouwing ingeplant wordt centraal op het 34 meter brede perceel langs de linkse zijde en dat de tuinzone van de woning wordt voorzien links van de woning. De tuinzone heeft een breedte/diepte van 11,52m. Deze woning wordt aan de rechter zijde gekoppeld met een woning waarvan de tuinzone zich deels bevindt in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Hoewel hiervoor een afzonderlijke aanvraag wordt ingediend, stelt de Raad vast dat de motivering van onderhavige vergunningsbeslissing inhoudelijk identiek is aan deze voor de rechtse woning op het perceel.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit dat de voorschriften voor woongebieden bevat, luidt als volgt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.”

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dat de voorschriften voor agrarische gebieden bevat, luidt als volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. ...”

Voor de landschappelijk waardevolle gebieden voegt artikel 15.4.6.1. daar nog aan toe:

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”

Uit voormelde bepalingen volgt dat het agrarisch gebied is voorbehouden voor landbouw in de ruime zin en dat het oprichten van residentiële nieuwbouwwoningen strijdig is met deze bestemming.

De verwerende partij acht de aanvraag niettemin verenigbaar met de planologische bestemming en motiveert de bestreden beslissing op dit punt als volgt:

“ ...

Een klein deel van het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat om een stuk van het perceel met een breedte van ongeveer 5m ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Binnen deze strook wordt evenwel geen bebouwing voorzien, de woning wordt volledig binnen het woongebied opgericht.

De aanvraag is dan ook principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...”

Deze overwegingen vormen geen afdoende motivering. Deze beoordeling maakt abstractie van de vaststelling op basis van het administratief dossier dat de tuin van de halfopen bebouwing aan de rechtse zijde van het perceel in kwestie (nr. 362V), deels (voor de laatste 5 meter tegen de rechter perceelsgrens) is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verwerende partij kon zich derhalve niet beperken tot de overweging dat de *woning* volledig binnen woongebied wordt opgericht om te besluiten dat de *aanvraag* principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan.

De verzoekende partijen stellen terecht dat de grond die niet wordt bebouwd wordt bestemd als tuin, zodat de zone die gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied een woonfunctie krijgt. Deze vaststelling wordt bevestigd in de bestreden beslissing, in zoverre de verwerende partij in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aanvaardt dat “de tuinzone rechts van de woning wordt geconcipteerd”. De raad stelt tevens vast dat de strook van 5 meter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied noch in de aanvraag, noch in de bestreden beslissing uit de vergunning is gesloten, zodat deze strook in strijd met de verordenende voorschriften van het gewestplan effectief een woonfunctie krijgt. De gebeurlijke vaststelling dat de bebouwing louter wordt voorzien op het deel van het perceel dat gelegen is in woongebied, doet daaraan geen afbreuk.

Het gegeven dat, zoals de tussenkomenende partij opmerkt, de tuinzone die bij deze aanvraag hoort zich links van het perceel nr. 362V bevindt en dus niet deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, doet geen afbreuk aan het voorgaande. Op het perceel nr. 362V worden klaarblijkelijk twee gekoppelde woningen opgericht middels twee afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen, zonder dit perceel te verkavelen of een kadastrale splitsing door de voeren. De Raad merkt in dit verband op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf overweegt dat “de tuinzone rechts van de woning wordt geconcipteerd”, zodat minstens moet worden vastgesteld dat de verwerende partij klaarblijkelijk uitgaat van onjuiste feitelijke gegevens of deze niet correct heeft geïnterpreteerd. De planologische conformiteit met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied werd dus niet correct afgetoetst door de verwerende partij.

Het middel is gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van:

- artikel 4.7.23, §1 VCRO,
- artikel 4.3.1, §1, tweede lid en 4.3.1, §2, 1° VCRO,
- de Motiveringswet, en,
- de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Ze lichten toe dat de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden aan de hand van de aandachtspunten en criteria, voor zover relevant, zoals voorzien in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. In geval van strijdigheid kan de vergunning toch worden afgeleverd, wanneer de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening gegarandeerd kan worden door het opleggen van voorwaarden. De verwerende partij neemt haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het geval ze het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt, rust op haar de verplichting om te motiveren waarom zij het verslag niet volgt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag gewezen op de inkijk die voortvloeit uit de combinatie van de afstand tot de achterste perceelsgrens die slechts 3 meter bedraagt en het concept van de woning die ontworpen is als een bel-étage waarbij de leefruimten op de verdieping (in plaats van op het gelijkvloers) worden voorzien en naar de achterzijde zijn georiënteerd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat de aanvraag zal leiden tot privacyhinder voor de verzoekende partijen.

In de bestreden beslissing wordt louter geoordeeld dat de opbouw van de woning met bel-étage die op dezelfde manier is ingericht als de rechts aanpalende woning aanvaardbaar is en dat de leefruimten oriënteren naar de zijkant meer inkijk zou geven in de leefruimtes van de woning van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen voeren aan dat deze motivering het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet op afdoende wijze weerlegt. Ze lichten toe dat het motief dat de opbouw van de woning als bel-étage aanvaardbaar is, een loutere stijlformule betreft en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegt. De stelling dat de aangevraagde woning met bel-étage op dezelfde manier is ingericht als de rechts aanpalende woning, is volgens de verzoekende partijen niet pertinent. Zelfs als de rechts aanpalende woning (Trotstraat 1) zou zijn ingericht als een bel-étage, wat niet is aangetoond, moet worden vastgesteld dat het een zonevreemde woning betreft in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat uitkijkt op een onbebouwd stuk weiland. Voor wat de impact op de privacy betreft kan deze situatie niet gelijkgesteld worden met het uitzicht dat in woongebied vanuit een woning genomen wordt op een achterliggend woonperceel. Vanuit de bel-étage zal zowel direct als indirect zicht genomen worden op het woonperceel van de verzoekende partijen. De woning Trotstraat 1 heeft geen impact op de privacy of het woongenot van de verzoekende partijen, terwijl de impact van de aanvraag op de privacy wel aanzienlijk is.

Ook de overweging dat een oriëntatie van de leefruimten naar de zijkant nog meer inkijk zou geven in de leefruimtes van de woning van de verzoekende partijen, is geen afdoende beoordeling. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geoordeeld dat de combinatie waarbij de afstand tot de achterste perceelsgrens maar 3 meter bedraagt en de woning als bel-étage ontworpen is met de leefvertrekken op de verdieping problematisch is voor de privacy. De verzoekende partijen

werpen op dat de verwerende partij de discussie in de bestreden beslissing beperkt tot de vraag of uitzichten beter naar de achterzijde dan wel naar de zijtuin worden genomen. Het probleem is echter complexer. De verwerende partij maakt abstractie van het probleem dat de leefruimten op de verdieping gesitueerd moeten worden in plaats van op de benedenverdieping. De discussie over de oriëntatie naar de achterzijde of naar de zijstrook, is in het licht van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ondergeschikt. De positionering van de leefruimten op de benedenverdieping zou de impact op de privacy tot nul kunnen herleiden ongeacht de oriëntatie.

De verzoekende partijen voegen er ten overvloede nog aan toe dat het gegeven dat de oriëntatie van de leefruimten op de verdieping naar de zijstrook problematischer zou zijn, maakt niet dat de oriëntatie van de leefruimten op de verdieping naar de achterzijde noodzakelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Voor wat de verwijzing naar de voorwaarde van het groenscherm betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar het vierde middel. De verzoekende partijen achten deze voorwaarde niet voldoende precies en menen dat deze niet voldoende garanties biedt voor hun privacy.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de omgeving van de aanvraag nauwkeurig in kaart werd gebracht en dat ze in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft vastgesteld dat de aanvraag zich laat inpassen in de omgeving. Ze stelt ook terecht dat het een atypisch perceel betreft, zodat de inplanting van de woning op de perceelsgrens aanvaardbaar is, mede gelet op de omliggende bebouwing die eveneens op de rooilijn is ingeplant. Ze stelt vast dat de afstand tot de achterste perceelsgrens slechts 3,10m bedraagt en dat de tuin zich rechts van de woning bevindt en 11,30 meter breed is. De verwerende partij oordeelt dat gelet op deze specifieke configuratie van het terrein aanvaard kan worden dat de tuinzone van de woning rechts wordt geconcentreerd en dat de afstand tot de achterste perceelsgrens beperkt is.

De beschrijving van de omgeving en het te bebouwen perceel is correct en vormen een correcte basis voor de beoordeling van het project. De verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben aangevoerd dat de inplanting van de woning aanleiding geeft tot inkijk. De verwerende partij vindt dit een vreemde vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nu deze rechtse zone zich vrij diep ten aanzien van de tuinzone van de verzoekende partijen bevindt. Het is de verwerende partij niet duidelijk hoe deze inplanting buitensporige hinder door inkijk zou kunnen veroorzaken voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij meent dat ze in alle redelijkheid kon stellen dat de hinder voor de naburen aanvaardbaar is, gelet op de oriëntatie van de woning.

De verwerende partij stelt tevens dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet specificeert waarom een inrichting als bel-étage meer hinder door inkijk zou veroorzaken dan een klassieke indeling.

Ook de andere gebouwen in de omgeving zijn op dezelfde manier georiënteerd, zodat de verwerende partij in redelijkheid kon verwijzen naar de bestaande situatie in de omgeving. De verzoekende partijen wijzen op de ligging van hun woning in woongebied om het onaantvaardbaar karakter van de hinder te duiden, maar dit zou het tegendeel aantonen. In woongebied is enige inkijk vaak onvermijdelijk en dient men normale zichthinder te aanvaarden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de hinder disproportionele vormen aanneemt. Ze brengen volgens de verwerende partij ook geen bewijsmateriaal aan dat de gevreesde inkijk visualiseert en verduidelijkt evenmin de oriëntatie en inrichting van de aangevraagde woning. De verwerende partij meent dat ze niet foutief, dan wel kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

De verwerende partij stelt dat ze duidelijk heeft aangegeven waarom de gevraagde oriëntering van de woning kan worden toegestaan, waarom er geen buitensporige hinder te verwachten is en waarom de vergunning dus kan worden verleend. De motiveringsplicht vereist niet dat de verwerende partij elk punt van kritiek systematisch weerlegt in de eindbeslissing. Het volstaat dat voor de verzoekende partijen duidelijk is waarom hun beroep wordt afgewezen en de vergunning wordt verleend. De verwerende partij neemt eenzelfde standpunt in betreffende de verplichting om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de besluitvorming te betrekken. Een afwijkend standpunt moet gemotiveerd worden, doch dit betekent niet dat elk standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar woordelijk weerlegd moet worden.

De verwerende partij concludeert dat uit de bestreden beslissing minstens impliciet blijkt waarom het standpunt van de verzoekende partijen niet wordt bijgetreden, zodat deze voldoende duidelijk is.

3.

De tussenkomende partij reageert door een verwijzing naar de beschrijving van de omgeving, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het bijzonder wat de privacy betreft en de motivering in de bestreden beslissing waarin wordt aangegeven op welke punten het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet werd gevolgd en waarom:

1. De verwerende partij overweegt dat omwille van de configuratie van het projectgebied kan worden aanvaard dat de tuinzone langs de zijkant van de woning wordt geconcipeerd en dat de afstand tot de achterste perceelsgrens beperkt is;
2. De verwerende partij motiveert voorts dat de opbouw van de bel-étage op dezelfde manier is voorzien als de rechts aanpalende woning;
3. Het oriënteren van de leefruimtes naar de zijkant zal “nog meer” inijk genereren in de leefruimtes van de woning van de verzoekende partijen.
4. Met de voorwaarde zou bovendien tegemoet gekomen worden aan de bezwaren van de burens die vrezen voor inijk.

Ze besluit dat de bestreden beslissing conform is aan artikel 4.7.23 VCRO dat de verplichting oplegt om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling te betrekken, nu de bestreden beslissing het andersluidend standpunt ontmoet en motiveert waarom ze afwijkt. Het feit dat de verzoekende partijen het daarmee oneens zijn, maakt nog niet dat er een schending van de motiveringsverplichting voorligt. De motivering is ook voldoende concreet en zorgvuldig.

De bestreden beslissing moet worden samen gelezen met de opgelegde voorwaarde om een groenscherm te voorzien ter voorkoming van de inijk. Deze voorwaarde beoogt immers de onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening te remediëren overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2^{de} lid VCRO.

In ieder geval tonen de verzoekende partijen niet aan dat de weerlegging niet afdoende is. De tussenkomende partij verduidelijkt nog dat de rechts aan het projectgebied palende (meergezins)woning weldegelijk op identiek dezelfde wijze gericht is als de aangevraagde bel-étagewoning, met twee blinde zijgevels, garage op het gelijkvloers, leefruimten op de verdieping en bijna tot tegen de achterste perceelsgrens gebouwd. De zichten worden ook bij deze woning genomen langs de achter- en voorzijde. Dit betekent dat vanuit deze bestaande (meergezins)woning met leefruimtes op de verdieping reeds een zichtrelatie bestaat met de achterliggende kadastrale percelen van de verzoekende partijen.

Het feit dat de aanpalende (meergezins)woning is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dus zonevreemd is, doet daaraan geen afbreuk. Het betreft de relevante in de omgeving bestaande toestand waarmee de verwerende partij rekening houdt. Niet de (juridische) vergunningstoestand, maar de (feitelijk) bestaande toestand is relevant voor de beoordeling.

De tussenkomende partij geeft bovendien aan dat de woning van de verzoekende partijen zich dwars positioneert ten aanzien van de aangevraagde woning waarbij de achtergevel zich op minstens 17 meter van de woning van de verzoekende partijen bevindt. De verwerende partij kan dan ook redelijkerwijze oordelen dat een aangepast plan met de leefruimtes gericht naar de zijkant, meer inzicht zal genereren in de leefruimte van de woning van de verzoekende partijen. Die stellingname acht de tussenkomende partij een objectief en pertinent gegeven.

De verwerende partij acht de aanvraag vergunbaar mits een extra groenscherm wordt voorzien. Het feit dat er sprake is van een extra groenscherm betekent dat er bijkomend een groenscherm moet worden voorzien bovenop het reeds bestaande groenscherm dat een hoogte heeft van meer dan 4,00m boven het maaiveld. Zelfs in de situatie met de leefruimtes op de verdieping valt volgens de tussenkomende partij geen abnormale inzicht te vrezen.

De tussenkomende partij meent dan ook dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. Ze meent tevens dat de motiveringsplicht niet zo ver gaat dat de verwerende partij verplicht is om te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatief project. De beoordeling van het aspect privacyhinder is niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig gebeurd. Het loutere feit dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met deze beoordeling, volstaat niet om te besluiten dat de beoordeling feitelijk onjuist, dan wel kennelijk onredelijk is. Ze voegt eraan toe dat de Raad geen opportuniteitsbeoordeling mag doen, tenzij de grenzen van het redelijke worden overschreden. De tussenkomende partij besluit dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de bestreden voorwaardelijke vergunningsbeslissing onwettig is.

4.

De verzoekende partijen merken in hun wederantwoordnota op dat het loutere feit dat er op een ander perceel in de Trotstraat een achterhaalde bestaande toestand voor handen is geenszins maakt dat het conformeren aan die toestand in 2018 nog beantwoordt aan een goede ruimtelijk ordening. Het betreft een oude woning.

Bovendien is de impact van deze woning op vlak van privacy niet vergelijkbaar met het aangevraagde. De verzoekende partijen herhalen dat het om een zonevreemde woning gaat die uitgaat op achterliggend agrarisch gebied waar zich geen woningen bevinden. Vanuit deze woning wordt geen rechtstreeks of onrechtstreeks zicht genomen naar andere woningen en dit in tegenstelling tot de aanvraag.

Voor zover de tussenkomende partij de impact tracht te minimaliseren door te discussiëren over de hoogte van de haag op de eigendom van de verzoekende partij, laten ze gelden dat de motieven in de bestreden beslissing niet kunnen worden herschreven of aangevuld in deze procedure. Door het opleggen van een voorwaarde erkent de verwerende partij overigens dat er een impact is op de privacy.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gemotiveerd, in het bijzonder voor wat de privacyhinder door inzicht

betreft, temeer daar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt een andersluidend advies heeft verschaft.

De aanvraag betreft de oprichting van een halfopen ééngezinswoning links ingeplant op het perceel.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ze de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. 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 concrete beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodem reliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Daarbij worden in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen.

3.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Ze is ook niet gebonden door de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waartegen het administratief beroep is ingesteld.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Uit de bestreden beslissingen blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat ze haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

4.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is gelijkkluidend inzake de functionele inpasbaarheid van de aanvraag in zijn omgeving. Hierover wordt door geen van de partijen betwisting gevoerd.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is echter andersluidend inzake de hinder door inkijk. Hij stelt vast dat de woning niet gericht is naar de zijdelingse tuinzone, maar vooral ramen bevat aan de voor- en achterzijde. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat de afstand tot de achterste perceelsgrens slechts 3 meter bedraagt en dat de woning is ontworpen als een bel-étage met de leefvertrekken op de verdieping, zodat een onaanvaardbare hinder kan verwacht worden voor de aanpalenden. De motivering van het advies luidt als volgt:

“ ...

Het betreft hier evenwel een atypisch perceel, breed en ondiep (maximaal 14,40m).

De woning wordt ingeplant op de rooilijn, hetgeen aanvaardbaar is gelet op de omringende bebouwing in de Trotstraat, welke eveneens tot op de rooilijn is ingeplant.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt slechts 3,10m. Gezien de breedte van het perceel, bevindt de tuinzone zich links van de woning en heeft een breedte van 11,52m. Gelet op de specifieke configuratie van het terrein kan worden aanvaard dat de tuinzone links van de woning wordt geconcipieerd en de afstand tot de achterste perceelsgrens wordt beperkt.

De ontworpen woning richt zich echter geenszins naar deze tuinzone. In de zijgevel van de woning bevindt zich slechts één deur op het gelijkvloers (naar de wasplaats), er zijn geen ramen voorzien.

Alle ramen bevinden zich in de voor- en achtergevel. Hierdoor heeft de woning geen enkele binding met de tuinzone.

Gelet op het gegeven dat de afstand tot de achterste perceelsgrens slechts 3m bedraagt, en de woning is ontworpen als een bel-étage met de leefvertrekken op verdieping, zal dit aanleiding geven tot een onaanvaardbare hinder voor de achteraanpalende (derde-beroepindiener). In dit geval dient de afstand tot de achterste perceelsgrens ruimer te zijn. Het is perfect mogelijk een woning te ontwerpen in de breedte waardoor een voldoende bouwvrije strook achteraan rest, met voldoende zichten naar de links gelegen tuinzone hetgeen de woonkwaliteit van de ontworpen woning ten goede komt en de hinder voor de achteraanpalende beperkt tot een aanvaardbaar niveau.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voor deze omgeving én het perceel aangewezen goede ruimtelijke ordening. Voorliggende aanvraag dient te worden geweigerd.”

5.

De bestreden beslissing geeft een uitgebreide omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand en het voorwerp van de aanvraag. Over de privacyhinder door inkijk zegt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Het betreft hier evenwel een atypisch perceel, breed en ondiep (maximaal 14,40m).

De woning wordt ingeplant op de rooilijn, hetgeen aanvaardbaar is gelet op de omringende bebouwing in de Trotstraat, welke eveneens tot op de rooilijn is ingeplant.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt slechts 3,10m. Gezien de breedte van het perceel, bevindt de tuinzone zich rechts van de woning en heeft een breedte van 11,30m. Gelet op de specifieke configuratie van het terrein kan worden aanvaard dat de tuinzone rechts van de woning wordt geconcipieerd en de afstand tot de achterste perceelsgrens wordt beperkt.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de inplanting tot tegen de voorste perceelsgrens aanvaardbaar is. In tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet geoordeeld worden dat de opbouw van deze woning met bel-étage die op dezelfde manier is gericht als de rechts aanpalende woning aanvaardbaar is. De leefruimtes oriënteren naar de zijkant zal nog meer inkijk geven in de leefruimtes van de woning van appellant.

Via voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de buur die vreest voor inkijk.”

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning en legt als voorwaarde op dat een extra groenscherm moet worden voorzien ter voorkoming van inkijk bij de aanpalenden.

6.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij een andere mening is toegedaan dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de opbouw als bel-étage wel aanvaardbaar is omdat een dergelijke bebouwing aansluit bij de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en meer specifiek bij de rechts aanpalende woning. De verwerende partij oordeelt tevens dat dit de minst hinderlijke inrichting van het perceel betreft.

De verwerende partij heeft daarmee het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige weliswaar in haar beoordeling betrokken, maar motiveert niet op afdoende wijze waarom de huidige aanvraag volgens haar wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij weerlegt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er door het concept van een bel-étagewoning en de specifieke configuratie van het terrein teveel hinder wordt veroorzaakt voor de aanpalenden niet afdoende. De verwerende partij verwijst slechts naar de gelijkaardige opbouw van de rechts aanpalende woning, zonder dat zij toelicht waarom dit relevant is voor wat betreft de door de verzoekende partijen ingeroepen privacyhinder.

De verzoekende partijen stellen bovendien terecht dat het loutere gegeven dat het nemen van een zijdelings zicht “nog meer” hinder zou veroorzaken, niet motiveert waarom de inkijk op het achtergelegen perceel aanvaardbaar kan worden geacht en derhalve verenigbaar is met een (hedendaagse) goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij erkent bovendien impliciet dat de aanvraag privacyhinder veroorzaakt, doch oordeelt (zonder nader onderzoek of zonder nadere motivering) dat de opgelegde voorwaarde die voorziet in de plaatsing van een extra groenscherm deze hinder dient te voorkomen.

Zoals uit de beoordeling van het vierde middel blijkt, remedieert de opgelegde voorwaarde niet afdoende aan de hinder door inkijk, nu deze voorwaarde niet voldoende precies is.

Conclusie: de bestreden beslissing is niet afdoende en zorgvuldig gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder in het licht van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel is gegrond.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.2.19 VCRO

Ze zetten uiteen dat deze bepaling voorziet dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn en tevens in redelijke verhouding moeten staan tot de vergunde handelingen. Voorwaarden moet ook verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager en kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk stellen van een bijkomende beoordeling.

De verzoekende partijen stellen dat de voorwaarde die aan de tussenkomende partij oplegt om “een extra groenscherm” te voorzien “ter voorkoming van inkijk bij de aanpalenden” niet voldoende precies is, nu in de bestreden beslissing nergens wordt geconcretiseerd aan welke eigenschappen het groenscherm moet voldoen. Het is evenmin duidelijk waar het groenscherm moet geplaatst worden, welke afmetingen het groenscherm moet hebben en met welke beplanting het groenscherm moet worden aangelegd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit het geheel van de motivering van de bestreden beslissing kan worden begrepen dat het groenscherm dient te worden gerealiseerd op de scheidingslijn tussen het perceel van de aanvraag en het perceel van de verzoekende partijen.

Ze ziet niet in welk belang de verzoekende partijen zouden hebben bij de verdere precisering van de hoogte en samenstelling van dit groenscherm, aangezien er reeds een hoge haag op deze scheidingslijn aanwezig is.

3.

De tussenkomende partij voegt er nog aan toe dat de verwerende partij ten gronde terecht heeft vastgesteld dat de aanvraag vergunbaar is, omdat via het opleggen van voorwaarden tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van de verzoekende partijen inzake inkijk. Deze beoordeling die oplegt dat een groenscherm wordt voorzien om de inkijk bij aanpalenden te voorkomen is niet kennelijk onredelijk, temeer daar de woning ca. 11 meter verwijderd is van de woning van de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij stelt dat de voorwaarde voorziet in een “extra groenscherm”, zodat het groenscherm bijkomend moet zijn aan de reeds bestaande bijna 4 meter hoge, wintervaste haag die de volledige achterste perceelsgrens van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft flankiert. Gelet op de perceelsconfiguratie vindt ze het evident dat met de aanpalenden enkel de “verzoekers” worden bedoeld.

Gelet op het feit dat uit de bewoordingen van de bestreden beslissing blijkt dat het groenscherm dient om inkijk bij de verzoekende partijen te voorkomen vanuit de raamopening achteraan op de verdieping, is het volgens de tussenkomende partij evident dat het opgelegde groenscherm betrekking moet hebben op de volledige breedte (ca. 6,05 meter) van de beoogde woning en ter hoogte van de raampartij op de verdieping moet komen.

Ze verwijst naar de memorie van toelichting en de rechtspraak van de Raad met betrekking tot artikel 4.2.19 VCRO en leidt daaruit uit af dat voldoende precies betekent dat een voorwaarde geen

aanleiding mag geven tot een beoordeling betreffende de uitvoering van de verleende vergunning. De voorwaarde mag geen ruimte laten voor interpretatie.

De tussenkomenende partij meent dat de voorwaarde tot het realiseren van een groenscherm ter voorkoming van inkijk bij de aanpalenden voldoende precies is geformuleerd. Uit de formulering blijkt immers de doelstelling om inkijk bij de verzoekende partijen daadwerkelijk te voorkomen, zodat deze voorwaarde geen aanleiding zal geven tot interpretatie bij de uitvoering.

Het gegeven dat de soort beplanting en de vorm van het groenscherm niet bepaald is in de voorwaarde, doet volgens de tussenkomenende partij geen afbreuk aan het feit dat de voorwaarde voldoende eenduidig en precies geformuleerd is. De soort beplanting, de vorm en het tijdstip van de aanplant doen niet ter zake. Het is echter wel essentieel dat het te realiseren groenscherm voldoet aan de vooropgestelde doelstelling met name om inkijk te voorkomen bij de aanpalenden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze voorwaarde niet gerealiseerd kan worden.

De finaliteit van de opgelegde voorwaarde is expliciet bepaald en laat niet toe om de voorwaarde naar eigen goeddunken te interpreteren.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota slechts toe dat de kwaliteiten en eigenschappen van het groenscherm niet worden gepreciseerd in de bestreden beslissing en dat deze onwettigheid niet kan worden rechtgezet door in de huidige procedurestukken te verduidelijken welke eigenschappen het groenscherm redelijkerwijze zou moeten hebben.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een halfopen woning volgens ingediend plan links op het kadastraal perceel met nummer 362V.

De verwerende partij betwist in de eerste plaats het belang van de verzoekende partijen bij een nadere precisering van de volgende voorwaarde: *“er moet een extra groenscherm worden voorzien ter voorkoming van inkijk bij de aanpalenden”*.

Een verzoekende partij heeft in principe belang bij een middel wanneer de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel haar een voordeel kan opleveren of wanneer de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De Raad merkt op dat niet ingezien kan worden waarom de verzoekende partij geen belang heeft bij een middel dat betrekking heeft op de betwisting van de rechtmatigheid van een voorwaarde die betrekking heeft op hinder door inkijk (privacyhinder). Die kritiek is dienstig ter vrijwaring van het belang waarop het beroep van de verzoekende partijen is gesteund. Ze zijn immers de aanpalende eigenaars die hinder door inkijk kunnen ondervinden. De beperking van deze mogelijke hinder wordt uitdrukkelijk beoogd door de opgelegde vergunningsvoorwaarde.

De omstandigheid dat de voorwaarde juist bedoeld is om hinder door inkijk ten aanzien van de verzoekende partijen te voorkomen ontnemt hen het belang niet om de effectiviteit en legaliteit van deze voorwaarde te betwisten.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, d) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer het aangevraagde niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen volgens het betreffende artikel echter niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat “waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard” (*Parl.St. VI.Parl.*, 2013-14, nr. 2371/1, 34).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat op zich niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. Planaanpassingen om een onverenigbaarheid met het recht of de goede ruimtelijke ordening te verhelpen, moeten aan de in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO gestelde voorwaarden voldoen en mogen de aanvraag dus niet op essentiële punten wijzigen.

De opgelegde voorwaarden moeten in overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt. Voorwaarden mogen evenmin zo worden geformuleerd, dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en ze mogen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (MvT, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 116).

3.

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning met onder meer volgende voorwaarde:

“-er moet een extra groenscherm worden voorzien ter voorkoming van inkijk bij de aanpalenden”

Deze voorwaarde is niet voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat dergelijke voorwaarde aan de vergunninghouder een ontoelaatbare appreciatiemarge laat.

De verzoekende partijen stellen terecht dat uit de omschrijving van de voorwaarde in de bestreden beslissing niet blijkt aan welke eigenschappen het extra groenscherm moet voldoen of waar dit groenscherm moet worden geplaatst. Het is niet duidelijk welke afmetingen het groenscherm moet aannemen en evenmin welke beplanting vereist is.

De verwerende partij kan niet worden gevolgd waar zij aanvoert dat uit het geheel van de bestreden beslissing duidelijk is dat het groenscherm dient te worden gerealiseerd op de scheidingslijn tussen

het perceel van de aanvraag en het perceel van de verzoekende partijen. Dit betreft niet alleen een *post factum* motivering waarmee de Raad geen rekening kan houden, uit het standpunt van de tussenkomenende partij blijkt bovendien dat de voorwaarde niet zo duidelijk is als de verwerende partij wil doen uitschijnen en dat deze alleszins voor interpretatie vatbaar is in het bijzonder voor wat de locatie (en hoogte) betreft. Dit blijkt onder meer ook uit het standpunt van de tussenkomenende partij die het evident vindt dat het groenscherm dient te worden voorzien voor de volledige breedte van de beoogde woning en ter hoogte van de raampartij op de verdieping.

De tussenkomenende partij erkent dat het soort beplanting, de vorm en het tijdstip van aanplant niet werden verduidelijkt in de bestreden beslissing, maar zij meent dat dit niet ter zake doet omdat de finaliteit van de opgelegde voorwaarde, met name het voorkomen van inkijk naar de aanpalenden, voldoende precies is bepaald. De Raad oordeelt echter dat het geenszins kan volstaan dat de doelstelling die met de voorwaarde wordt beoogd duidelijk is, ook de uitvoeringsmodaliteiten dienen voldoende duidelijk te worden omschreven opdat de voorwaarde in het licht van die finaliteit voldoende precies zou zijn en geen ontoelaatbare ruimte zou laten voor interpretatie.

Hoewel de verwerende partij naar de betwiste voorwaarde verwijst als oplossing voor een door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangekaarte onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening die betrekking heeft op hinder door inkijk, laat zij vervolgens na om te preciseren hoe dit extra groenscherm er moet uitzien en waar het gelokaliseerd moet worden om de privacyhinder ook effectief te voorkomen. Op deze manier hebben de verzoekende partijen niet de garantie dat de opgelegde voorwaarde de aanvraag daadwerkelijk in overeenstemming brengt met de goede ruimtelijke ordening en de inkijk naar de aanpalenden – waaronder alleszins de verzoekende partijen- te vermijden.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het derde en vierde middel, worden de verzoekende partijen ten gronde in het gelijk gesteld. De Raad kent aan de verzoekende partij dan ook de gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe.

2.

De tussenkomenende partij vraagt de kosten ten laste van de verzoekende partijen te leggen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomenende partij niet ten laste van de verzoekende of de verwerende partij te leggen, aangezien de tussenkomenende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Johan DE PAUW is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een halfopen woning (links) op het perceel gelegen te 9550 Herzele, Trotstraat z.n. en met als kadastrale omschrijving 1° afdeling, sectie A, nr. 362V.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, 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 14 januari 2020 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT