

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0499  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0570-SA

Verzoekende partij	de heer <b>Samuel DE VLEESCHAUWER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Inke DEDECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Spoorwegstraat 105
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomenende partij	de cvba <b>KLEINE LANDEIGENDOM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 61

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom van 6 september 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 14 sociale woongelegenheden op een perceel gelegen te 3890 Gingelom, Oude Tramstraat/Sint-Rumoldusstraat, en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 289N.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 augustus 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

De voorzitter vraagt de tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en “*een inventaris van de overtuigingsstukken die allemaal overeenkomstig die inventaris genummerd zijn*”, toe te voegen. De tussenkomende partij dient de gevraagde stukken in.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0111 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 september 2018.

Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij dient op 26 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van 14 sociale woongelegenheden, bijhorende tuinbergingen en garages*” op een perceel gelegen te 3890 Gingelom, Oude Tramstraat/Sint-Rumoldusstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 289N.

Op dit bouwperceel is in functie van dit sociaal woonproject ook een vergunning gevraagd voor wegenis- en rioleringswerken.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 juni tot en met 12 juli 2016, wordt in naam van de verzoekende partij en diens partner alleen een van de bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 augustus 2016, onder meer als volgt, gunstig:

“ ...

**2.6 Beoordeling van de resultaten van het openbaar onderzoek**

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd van 13 juni 2016 tot 12 juli 2016. Er werden 8 bezwaren ingediend.

(...)

Overwegende dat de bezwaren als ontvankelijk, doch hoofdzakelijk ongegrond worden beoordeeld en als volgt worden weerlegd:

*Overwegende dat de woningen gedeeltelijk worden opgericht aan de Sint-Rumoldusstraat en rond het nieuw aan te leggen woonerf; dat omwille van een maximaal behoud van het bestaande reliëf en de talud aan de Oude Tramstraat voor deze inrichting van het terrein werd gekozen; dat hierdoor enkel de toegangsweg zorgt voor een doorbreking van de talud; dat deze inrichting het resultaat is van verschillende besprekingen, onder andere met Ruimte Vlaanderen;*

*Overwegende dat ondanks het sociale karakter van de woningen het ruime en kwalitatieve woningen betreffen op percelen van gemiddeld 3 à 4 are, die voorzien zijn van alle hedendaagse wooncomfort, een ruimte tuin en een private tuinberging; dat het zeker geen minderwaardige woningen betreft;*

*Overwegende dat de visie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is om te verdichten in het bestaande woongebied i.p.v. nieuwe gebieden aan te snijden; dat dit project, gelegen op een groot onbebouwd hoekperceel, in die zin een ideaal inbreidingsproject is; dat het gelegen is in de woonkern Montenaken, waar verschillende (handels)voorzieningen aanwezig zijn;*

*Overwegende dat net door de inrichting als woonerf het groene karakter van het perceel deels behouden blijft; dat het behoud van de talud en het richten van enkele tuinen naar de bestaande straten er voor zorgt dat het hoekperceel minder bebouwd oogt; dat centraal in het perceel een groene bufferzone wordt aangelegd, waardoor dit karakter versterkt wordt;*

*Overwegende dat de verkeersafwikkeling op het woonerf als volgt wordt voorzien: inrijden langs de Oude Tramstraat en uitrijden langs de Sint-Rumoldusstraat; dat bijgevolg éénrichtingsverkeer wordt voorzien op het erf; dat dit zo georganiseerd wordt om onveilige situaties met in- en uitrijdend verkeer op de bestaande straten te vermijden; dat de toegang centraal op het perceel aan de Sint-Rumoldusstraat enkel voor voetgangers en fietsers is en niet voor gemotoriseerd verkeer; dat de centrale ruimte met groenzone tussen de woningen autovrij zal gehouden worden;*

*Overwegende dat dit louter plaatselijk verkeer voor de 10 woningen op het erf en de 4 woningen aan de Sint-Rumoldusstraat zal betreffen; dat er niet kan gesteld worden dat de toename van deze 14 woningen voor extra verkeersoverlast op schaal van Montenaken of de aangrenzende straten zal zorgen;*

*Overwegen dat er per woning minimaal 1 toegewezen parkeerplaats wordt voorzien; dat er bovendien nog 9 extra bezoekersplaatsen worden ingericht;*

*Overwegende dat het al dan niet voorzien van stoepen in de Oude Tramstraat en Sint-Rumoldusstraat los staat van deze vergunningsaanvraag;*

*Overwegende dat de woningen een hedendaagse, doch sobere vormgeving hebben en zich hierdoor inpassen in het straatbeeld;*

*Overwegende dat de woning B7 op minimum 3,90m van de perceelsgrens van de woning Oude Tramstraat 38 wordt opgericht en dat er nagenoeg geen raamopeningen in de zijgevel naar dit perceel zijn; dat er enkel vooraan aan de woning op het gelijkvloers een raam van 1,45m breedte wordt voorzien; dat er op de verdieping geen raamopeningen in deze gevel zijn; dat er bijgevolg geen inkijk vanuit deze woning naar de tuin/woning van nr. 38 is; dat door de afstand ook het verminderen van licht eerder beperkt zal zijn;*

*(...)*

*Overwegende dat volgens artikel 4.3.5 §3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend, dit in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt; dat dit hier het geval is;*

*Overwegende dat beide dossiers van bebouwing en wegenis hier onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en volledig op elkaar werden afgestemd; dat beide vergunningsdossiers gelijktijdig werden ingediend en de procedure volledig gelijktijdig werd doorlopen; dat het college eerst een beslissing zal nemen omtrent het wegenisdossier en aansluitend over het dossier van de bebouwing;*

## **2.7 Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

*Overwegende dat door de verspringing in bouwvolumes er een ritmisch en afwisselend geheel wordt gecreëerd;*

*dat dit in combinatie met de vormgeving en het materiaalgebruik zorgt voor een hedendaags geheel dat toch tijdloos overkomt; dat het project zich hierdoor integreert in de omgeving;*

*Overwegende dat binnen het woonproject de nodige aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en dat er de nodige variatie in woningtypes en inplanting aanwezig is; Overwegende dat er reeds verschillende voorbesprekingen waren met de adviesinstanties en Ruimte Vlaanderen, dat het ontwerp op basis hiervan werd aangepast tot de huidige vorm;*

*Overwegende dat het project reeds verschillende keren werd besproken en gunstig geadviseerd op het lokaal woonoverleg;*

*Gelet op de bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek, waar een uitgebreide motivering omtrent de inpasbaarheid van het project wordt gegeven;*

*Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is; dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften.*

*...*

De gemeenteraad van de gemeente Gingelom keurt op 30 augustus 2016 de zaak van de wegenis goed.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 september 2016, in navolging van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 5 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2017 "voorlopig ongunstig" om reden dat voor de voorliggende aanvraag slechts een vergunning kan worden verleend wanneer ook de aanvraag voor de wegenis voor vergunning in aanmerking komt.

Er wordt een hoorzitting op 10 januari 2017 gehouden waarop de partijen aanwezig zijn.

De verwerende partij verklaart het beroep op 15 februari 2017 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

*"...*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 januari 2017;*

*(...)*

*Overwegende dat het hoekperceel (60are31ca) aan de Oude Tramstraat / Sint-Rumoldusstraat te Montenaken (Gingelom) ligt;*

*dat Montenaken een landelijke woonkern in buitengebied is, omgeven door kernlandbouwgebied (ruilverkaveling Montenaken en ruilverkaveling Walshoutem);*

*dat Montenaken een gebied is met een middelgrote dichtheid (15 à 25 woningen per hectare); dat de Oude Tramstraat en de Sint-Rumoldusstraat erftoegangswegen zijn (lokale wegen type III) waar verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie) de hoofdfunctie is; dat in de Oude Tramstraat het perceel rechts paalt aan een vrijstaande woning; dat in de Sint-Rumoldusstraat het perceel links paalt aan een vrijstaande woning; dat achteraan het perceel paalt aan een bedrijfssite; dat het perceel een hoger gelegen braakliggend terrein / weide is; dat het talud en de bestaande houtwal langsheen de Oude Tramstraat beeldbepalend zijn;*

*Overwegende dat de aanvraag het bouwen van 14 bescheiden woningen voorziet waarvan 10 halfopen en 4 gesloten;*

*dat de woningen opgericht worden aan de Sint-Rumoldusstraat (4 woningen 2 aan 2 gekoppeld) en aan de nieuwe insteekweg dwars op de Sint-Rumoldusstraat (2 keer 3 aaneengeschakelde woningen en 4 aaneengeschakelde woningen);*

*dat de woningen circa 2.90m hoger ingeplant zijn dan de Oude Tramstraat en 0.25 à 0.80m hoger dan de Sint-Rumoldusstraat;*

*dat de woningen aan de nieuwe wegenis ingeplant worden ter hoogte van de achtertuinzone van de aanpalende vrijstaande woning aan de Oude Tramstraat met minimum 3.35m zijtuinzone;*

dat de achtertuinten gericht zijn naar het talud aan de Oude Tramstraat en naar de aanpalende vrijstaande woning in de Sint-Rumoldusstraat;

dat de woningen een bescheiden bouwvolume hebben met twee bouwlagen en hellend dak; dat het hoofdvolume van de woningen aan de Sint-Rumoldusstraat 11.30m diep en 6.37m breed is, met een meerbreedte over één bouwlaag van 3.70m/3.90m (garages);

dat het hoofdvolume van de woningen aan de insteekweg een bouwdiepte heeft van 11.05m, plaatselijk 3.05m terugwijkend op de verdieping; dat de 4 woningen aan de Sint-Rumoldusstraat elk over een individuele garage en parkeerplaats beschikken; dat 6 woningen aan de nieuwe insteekweg over een privatieve garage in een gemeenschappelijke garagegebouw beschikken; dat vier woningen niet over een privatieve staanplaats beschikken; dat er voor het project 13 openbare parkeerplaatsen zijn voorzien; dat in het totaal er voor 14 woningen ( $4+4+6+13=$ ) 27 autostaanplaatsen zijn;

dat de woningen een beperkt zijgevelprofiel hebben ( $11.05m - 3m = 8.05$  bouwdiepte op de verdieping); dat elke woning over een omheinde tuin beschikt (draadafsluiting  $h=1.80m$ );

dat de woningen aan de insteekweg een individuele tuinberging hebben; dat aan de zijde van de Oude Tramstraat 4 aaneengesloten tuinbergingen een 35.80m lange wand vormen bovenop het talud ( $h=2.85$ );

dat de materialen verharding in kleiklinkers, bruin genuanceerd gevelmetselwerk en zwart buitenschrijnwerk zijn;

dat de voorziene woondichtheid 23,21 woningen per hectare is (14 woningen op een perceel van 60are31ca);

dat het vloerpeil van de woningen ingeplant wordt op het peil 0.00 of 2m90 hoger dan het peil van de Oude Tramstraat (peil -2.90);

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 8 bezwaren werden ingediend door omwonenden;

dat de bezwaren hernomen worden in het beroepschrift;

dat de bezwaren in hoofdzaak gericht zijn tegen het inplanten van woningen op een bouwlijn achter de achtergevels van de bestaande woningen en het inplanten van bijkomende woningen aan wegen die niet uitgerust zijn met fiets- en voetpaden en dus niet aangepast zijn aan drukke bewoning;

dat beroepers van oordeel zijn dat het inplanten van deze bijkomende woningen abnormale hinder (privacy-, schaduw- en geluidshinder) zal veroorzaken voor aanpalende en de bestaande verkeersonveiligheid en het bestaan rustig karakter van de woonomgeving verder zal aantasten;

dat men verder van oordeel is dat sociale woningen met platte daken op te kleine percelen (3 à 4are) afbreuk doen aan de bestaande landelijke omgeving; dat er onvoldoende parkeerplaats voorzien wordt voor het stallen van 2 wagens per gezin en dat er geen vergunning verleend kan worden voor het inplanten van 10 woningen aan nog te realiseren wegen;

Overwegende dat het perceel volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 bekrachtigd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren ligt in woongebied met landelijk karakter; (...)

dat de aanvraag naar bestemming verenigbaar is met de voorschriften;

*Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn;  
(...)*

*Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets;*

*dat het perceel niet in overstromingsgevoelig gebied ligt; dat het project een aanzienlijke toename voorziet van de verharde oppervlakte; dat elke woning voorzien is van een regenwaterput met een capaciteit van 5.000 liter en een infiltratievoorziening van 1.250 liter; dat uit het gunstig wateradvies van de Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen dd. 20 juli 2016 blijkt dat de aanvraag de watertoets doorstaat;*

*Overwegende dat de aanvraag valt onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectenrapportage; dat de conclusie van de aanvrager over de effecteninschatting is dat er rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bestaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.*

*Overwegende dat er hoofdzakelijk bezwaar geuit werd tegen het inplanten van wegenis achter de achtergevels van de bestaande woningen hetgeen abnormale hinder (privacy- en geluidshinder) zal veroorzaken voor aanpalende en het rustig karakter van de woonomgeving zal aantasten,*

*dat het perceel in het landelijk dorp Montenaken ligt in woonzone met landelijk karakter, dat de aanvraag verenigbaar is met de geldende voorschriften en richtlijnen voor het inrichten van het woongebied met landelijk karakter (landelijk dorp of gehucht);*

*dat in de landelijke dorpen en gehuchten nieuwe structuren niet zijn uitgesloten, dat deze gebieden bestemd zijn voor dezelfde functies als de woongebieden, maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving,*

*dat bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is, dat daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats,*

*dat de woonfunctie verenigbaar is met de bestaande omgeving, dat een woonerf met woningen met twee bouwlagen voldoende past in het landelijk karakter van de omgeving, dat het talud tussen het bestaande hoger gelegen maaiveld van het perceel en het lager gelegen aanpalende perceel rechts in de Oude Tramstraat behouden blijft, dat de inplanting van het vloerpeil van de woningen tot 2m90 boven het peil van de Oude Tramstraat niet leidt tot abnormale privacy-, schaduw- of visuele hinder; dat uit het terreinprofiel A blijkt dat ter hoogte van de woningen B4-B5 en B6 het niveauverschil met het aanpalende perceel beperkt is tot circa 1 meter; dat er geen abnormale hinder te verwachten is en eventuele beperkt hinder eigen is aan de verdichting van het woongebied; dat het woonproject met een gemiddelde woondichtheid van 23wo/ha functioneel inpasbaar is in de landelijke omgeving; dat er binnen het woonproject voldoende ruimte voorzien is voor groen en gemeenschappelijk openbaar domein;*

*Overwegende dat er 27 autostaanplaatsen voorzien worden voor 14 woningen; dat er geen bijkomende parkeerdruk te verwachten is voor de omgeving; dat de bezwaren inzake het voorzien van te weinig parkings niet wordt bijgetreden;*

*Overwegende dat de bestaande wegen erftoegangswegen zijn die als hoofdfunctie hebben het verblijven en toegang geven en waar doorgaand verkeer geweerd dient te worden; dat de verkeersveiligheid hier gewaarborgd dient te worden door het voeren van een verkeersbeleid waarbij weginrichting voor gescheiden verkeer ter plaatse van de bestaande talud met houtwal niet noodzakelijk is en vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen is; dat de bezwaren tegen het voorzien van bijkomende woningen aan wegen die niet uitgerust zijn met een voet- en fietspad geen grond vormt voor het weigeren van de vergunning;*

*Overwegende dat het een ruimtelijk geheel betreft dat uitgaat van een maximaal behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, nl. hoger gelegen perceel met talud en houtwal aan de Oude Tramstraat; dat het gepast materiaalgebruik en sobere architecturale vormgeving in de omgeving past en de ruimtelijke kwaliteit niet aantast (behoud talud met houtwal); dat de afwijkende dakvorm en typologie niet van die aard is dat deze zich niet integreert in de omgeving;*

*Overwegende dat de bezwaren inzake het sociaal karakter van het project geen grond vormen voor het weigeren van de vergunning;*

*Overwegende dat geen abnormale privacy hinder te verwachten is door het inplanten van de woningen tot op een bouwdiepte achter de achtergevels van de aanpalende woningen, dat gelet op de gevelopeningen op de verdieping nl. volledig blinde zijgevels en slaapkamerramen in voor- en achtergevel, de inplanting van de woningen nl. met een zijtuin van min. 3.35m tot 6.20m en de voorziene groenaanleg met twee hoogstambomen tussen de woningen; dat er geen abnormale visuele of schaduwhinder te verwachten is gelet op het bescheiden bouwvolume van de woningen (zijgevelprofiel met een diepte van 8.50m op de verdieping) en de inplanting van de woningen op voldoende afstand (min. 3.35m tot 6.20m) van de perceelsgrens; dat beperkte hinder eigen is aan de verdichting van het woongebied; dat de bezwaren inzake hinder geen grond vormen voor het weigeren van de vergunning;*

*Overwegende dat de deputatie bij besluit van 15 februari 2017 de vergunning voor de wegenis heeft verleend,*

*dat de deputatie van oordeel is dat de vergunning voor de woningen gelijktijdig met de vergunning voor de wegenis kan worden verleend overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex RO, artikel 4.3.5, §3 waarin bepaald wordt dat “in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend”*

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor onder de volgende voorwaarden:*

- het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dd. 24 juni 2016 strikt nageleefd wordt (voorwaarde m.b.t. vereist archeologisch vooronderzoek),  
(...)  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.



2.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 februari 2017 ook de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van wegenis en riolering in functie van de realisatie van deze woonwijk op eenzelfde perceel. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0545/SA.

#### **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 HET ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een enig middel de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

Met een eerste middelenonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing onwettig is omdat, naar haar oordeel, de ruimtelijke draagkracht van het perceel en het omringende gebied overschreden worden. Ze benadrukt in dat verband, onder verwijzing naar de inhoud van de bestreden beslissing, de landelijke ligging van het project aan de rand van een landelijke woonkern. In het verlengde daarvan oordeelt ze dat een woondichtheid van 23,21 woningen per hectare, vergeleken met de gemiddelde dichtheid van 15 à 25 woningen per hectare, een te intensieve bebouwing van het perceel met zich meebrengt.

Onder een tweede en derde middelenonderdeel betwist de verzoekende partij de verenigbaarheid van het beoogde project met de onmiddellijke omgeving doordat een totaal ander woningtype gerealiseerd wordt in die zin dat de onmiddellijke omgeving niet door halfopen en gesloten maar wel door open bebouwing gekenmerkt wordt. Ze verwijst ook naar de ruimere omgeving en verwijst in verband met dit alles naar de inhoud van de bestreden beslissing en brengt fotomateriaal aan. Verder benadrukt ze dat de in het project voorziene woningen twee bouwlagen hebben en een plat dak. Ze betwist de stelling van de verwerende part als zou het om bescheiden bouwvolumes met een hellend dak gaan en wijst erop dat er sprake is van strakke en moderne bouwvolumes. Aan de bestaande, onmiddellijk aanpalende woningen schrijft de verzoekende partij een veeleer klassiek karakter toe, zowel wat het bouwvolume als het dak betreft. Onder haar tweede middelenonderdeel betwist de verzoekende partij ook de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wat de inplanting van de nieuwe woningen betreft. Ze stipt aan dat de beoogde woningen een, vergeleken met de bestaande woningen,

totaal verschillende oriëntatie krijgen doordat ze zich richten tot een nieuw aan te leggen weg. Ze wijst er in dat verband op dat er woningen worden ingeplant ter hoogte van haar achtertuin en meent dat het vrijwaren van een zijtuinstrook van 3,35 meter erg minimaal is, rekening houdend met de ongebruikelijke inplanting. Verder stelt ze ook een verschillende oriëntatie vast voor de woningen die dwars op de Sint-Rumoldusstraat worden ingeplant. Ze besluit dan ook dat de ruimtelijke logica in de omgeving miskend wordt. Verder stipt ze aan dat langs de talud ter hoogte van de Oude Tramstraat een 35,8 meter lange en bovenop het talud 2,9 meter hoge aaneensluiting komt van tuinbergingen. De verzoekende partij acht een dergelijke inplanting duidelijk niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Aan de hand van een vierde middelenonderdeel betwist de verzoekende partij in essentie de verenigbaarheid van het project met een goede ruimtelijke ordening wat het aspect 'parkeren' betreft. Ze wijst erop dat er voor de 14 woningen, 27 parkeerplaatsen worden voorzien. Het is daarbij tot beloop van 10 woningen voor haar nog onduidelijk of ze over een private autostaanplaats zullen beschikken. Het is wel duidelijk voor de verzoekende partij dat het beoogde project een reëel risico met zich meebrengt op het parkeren in de omgeving door bewoners die niet over een private staanplaats beschikken wat tot een verschuiving van de parkeerdruk zal leiden.

In een vijfde middelenonderdeel betwist de verzoekende partij de inpasbaarheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening, specifiek voor wat betreft de verkeers- en geluidshinder als gevolg van de ligging en de ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg. Ze verwijst daartoe in het bijzonder naar de aanvraag zelf en de daarin beschreven feitelijke benutting van de in te richten wegen als woonerf enerzijds en de in rekening te brengen actuele onveilige verkeerssituatie anderzijds. Wat dat laatste punt betreft, verwijst ze tot slot naar de beslissing in eerste administratieve aanleg waarbij eenrichtingsverkeer voorzien wordt op het erf.

## 2.

De verwerende partij benadrukt in haar antwoordnota in eerste instantie de planologische verenigbaarheid van het beoogde. Ze stelt dat de bestemming als woongebied met landelijk karakter niet betekent dat nieuwbouw bij wijze van 'woonverlinting' gerealiseerd moet worden. Verder wijst ze erop dat het gebied in kwestie in het richtinggevend deel van het provinciaal ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk geselecteerd werd als woonkern, wat inhoudt dat de ruimtelijke ontwikkelingen, onder meer inzake wonen, op lokale schaal moeten gedragen worden. Ze stelt dat daarin ook beschreven staat dat een dichtheid van minimaal 15 woningen per hectare eigen is aan een kern in het buitengebied. De beoogde gemiddelde dichtheid van 23 woningen per hectare is dus volgens haar functioneel inpasbaar in de landelijke woonkern. Ze is van oordeel dat het 'wooninbreidingsproject' dus zeker kan worden getolereerd. Ze verwijst in het verlengde daarvan naar het eerder gewezen arrest over de vordering tot schorsing waarin volgens haar geoordeeld werd dat het verdwijnen van het ruimtegevoel te nuanceren is. Ze verwijst vervolgens naar de inhoud van de bestreden beslissing wat betreft de verschillende typologie, stijl en oriëntatie van de woningen en acht de daarin besloten overwegingen pertinent.

De verwerende partij wijst erop dat het fotomateriaal, aangebracht door de verzoekende partij, net aantoont dat er bebouwing met twee bouwlagen voorkomt in de omgeving. Onder verwijzing naar het eerder gewezen arrest met betrekking tot de vordering tot schorsing verklaart ze vervolgens dat de beoogde oriëntatie van de woningen op zich niet aantoont dat er sprake is van een buitenproportioneel verlies aan lichtinval. Ze stipt in het verlengde daarvan aan dat woning B7 over een niet geringe achter- en zijtuin beschikt. Vanuit de ramen van de woning van de verzoekende partij is er slechts sprake van een zijdelings zicht op woning B7 waarbij dit ook geldt

in relatie tot de overige bouwblokken. Ze verwijst hiervoor eveneens naar het arrest gewezen over de schorsingsvordering. Ook voor wat betreft de verkeers- en parkeerproblematiek verwijst de verwerende partij in eerste instantie naar de inhoud van de bestreden beslissing en de inhoud van het eerder gewezen arrest over de vordering tot schorsing. Verder stipt ze aan dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien. Ze wijst er in het bijzonder op dat de parkeerplaatsen telkens gelegen zijn voor het gedeelte van de wegenis dat grenst aan de tuinzone van de verzoekende partij. Het gedeelte van de wegenis het dichtst bij die tuinzone zal dus volgens haar in beginsel niet gebruikt worden met het oog op het parkeren van auto's. In elk geval zal het gebruik van die wegenis door gemotoriseerd verkeer uiterst gering en slechts occasioneel zijn aangezien volgens haar fiets- en voetgangersverkeer zal primeren.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij in essentie niets toe aan het standpunt van de verwerende partij.

4.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota in essentie het eerder door haar ingenomen standpunt. In het licht van het tweede middelenonderdeel stipt ze aan dat de verwerende partij voor wat betreft het verschil in woningtype en –stijl enkel verwijst naar de inhoud van de bestreden beslissing. De verwijzing naar het arrest van de Raad met betrekking tot de vordering tot schorsing acht ze niet pertinent nu daarin geen uitspraak werd gedaan over de gegrondheid van het middel tot vernietiging en de Raad overigens erkende dat de bebouwing het ruimtegevoel van de verzoekende partij enigszins negatief kon beïnvloeden. Inzake de door haar onder het viijfde middelenonderdeel geopperde verkeershinder wijst de verzoekende partij er nog op dat de verwerende partij van veronderstellingen vertrekt die niet eens waarschijnlijk zijn. Zo maakt het feit dat de parkeerplaatsen niet aan de woningen liggen net waarschijnlijk dat de bewoners die niet gaan gebruiken. Tot slot stipt ze aan dat het al dan niet ernstig zijn van die hinder niet ter zake doet aangezien in de voorliggende procedure de gegrondheid van het middel aan de orde is.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij niets wezenlijks toe aan het standpunt van de verwerende partij.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met haar enig middel betwist de verzoekende partij de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft de inpasbaarheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening. In een eerste middelenonderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en het omringende gebied overschreden wordt. Met een tweede en derde middelenonderdeel betwist de verzoekende partij de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving doordat een totaal ander woningtype en inplantingswijze vergund wordt. Aan de hand van een vierde middelenonderdeel betwist ze in essentie de inpasbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening wat het aspect 'parkeren' betreft. Met een viijfde middelenonderdeel betreft ze in datzelfde licht de verkeers- en geluidshinder als gevolg van de ligging en de ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is daartoe niet verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen.

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.

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

3.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

4.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat ze gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de inpasbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich dan ook niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid

van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

## 5.

### 5.1

Zowel in haar bezwaar in het kader van het openbaar onderzoek als in haar beroepschrift bij de verwerende partij en het voorliggende verzoek tot vernietiging betwist de verzoekende partij concreet de wettigheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening specifiek onder meer voor wat betreft de beoogde inplanting van de sociale woningen. De verzoekende partij wijst er in dat verband op dat de beoogde inplanting 'totaal' verschillend is van de oriëntatie van de bestaande woningen, waaronder ook haar eigen woning. Ze verduidelijkt dat de beoogde woningen langsheen de Oude Tramstraat georiënteerd zijn naar de nieuw aan te leggen weg en de tuinen daarvan uitkijken op de Oude Tramstraat daar waar de bestaande bebouwing net aan de voorzijde aansluit op deze bestaande straat. Ze acht de ruimtelijke logica miskend die erin bestaat dat de bouwlijn en oriëntatie aan de Oude Tramstraat en de Sint-Rumoldusstraat wordt aangehouden. Ze benadrukt dat de beoogde woningen langs de Oude Tramstraat dan ook ingeplant worden ter hoogte van de achtertuinzone van haar woning en stelt als gevolg hiervan hinder te ondervinden. De vaststelling dat de Raad deze hinder enigszins genuanceerd zou hebben in het eerder gewezen arrest waarin de vordering tot schorsing bij gebrek aan hoogdringendheid werd verworpen, belet daarbij niet dat die hinder haar nog steeds een afdoende en overigens niet betwist belang oplevert bij de voorliggende vordering tot vernietiging en de Raad in navolging daarvan een eerste maal de gegrondheid van de wetschending waaraan de verzoekende partij bepaalde hinder ontleent, ten volle onderzoekt.

### 5.2

Met de verzoekende partij en aan de hand van de door haar concreet ontwikkelde wettigheidskritiek stelt de Raad, op basis van de gegevens waarop hij acht kan slaan waaronder de bijgebrachte foto's, vast dat de beoogde inplanting volledig haaks staat op de in de onmiddellijke en ruimere omgeving gangbare inplanting met aansluiting op de omliggende bestaande wegen. In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij, hoewel daartoe uitdrukkelijk uitgenodigd door de verzoekende partij, niet in op de principiële vraag of het beoogde project, gelet op de bestaande ruimtelijke ordening op het niveau van de percelen binnen de onmiddellijke en, zo relevant, ruimere omgeving van de aanvraag, überhaupt voor vergunning in aanmerking komt in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat de tussenkomenende partij 'verdichting' aan de hand van sociale woningbouw onder de vorm van een 'inbreidingsproject' beoogt, belet niet dat ze zich op zorgvuldige wijze dient te buigen over de inpasbaarheid van dit project in het licht van de onmiddellijke en, zo relevant, ruimere bestaande omgeving van de aanvraag. De beoogde afwijkende inplanting geeft bovendien aanleiding tot het ontstaan van een 35,8 meter lange wand aan de achterzijden van de tuinbergingen bovenop het ongeveer 3 meter hoge talud langsheen de Oude Tramstraat en langs de woning van de verzoekende partij welke zich, zoals de woningen die in het verlengde daarvan te situeren zijn, richt tot de Oude Tramstraat. De Raad stelt, binnen zijn marginale toetsing, de kennelijke onredelijkheid vast van de door de verwerende partij doorgevoerde toets aan een goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing leest de Raad niet één pertinente reden die de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening op dat punt aannemelijk maakt. Het vermeend behoud van het talud, nog los van de vraag in welke mate een goede ruimtelijke ordening, in relatie tot de keuze om tot een residentiële ontwikkeling over te gaan, hiermee gediend is, ontbeert in elk geval iedere pertinentie. Zoals de verzoekende partij terecht aanstipt, in het verlengde van de door haar geschetste 'totaal' afwijkende inplantingswijze, wordt dit behoud niet gerealiseerd in zoverre het talud toch plaats ruimt voor de aanleg van één van de

nieuwe toegangswegen en wordt helemaal niet aannemelijk gemaakt in welke mate het behoud voor het overige gerealiseerd wordt alsook dermate doorweegt dat het de 'totaal' afwijkende inplanting verantwoordt.

6.

Aangezien de verwerende partij, gelet op de mate waarin het middel gegrond wordt bevonden, zich opnieuw dient te buigen over de meer principiële vraag of de beoogde project, en van de onmiddellijke omgeving dermate afwijkende, inplanting überhaupt voor vergunning in aanmerking komt, kan een ruimere beoordeling van het middel niet tot een meer definitieve geschillenbeslechting leiden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

In haar verzoekschrift vordert de verzoekende partij dat de verwerende partij verwezen wordt in de kosten. In haar wederantwoordnota vraagt ze tevens een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro, toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

De tussenkomende partij vraagt in haar verzoekschrift tot tussenkomst eveneens dat de verwerende partij verwezen wordt tot de kosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

2.

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 verwerende partij wordt beschouwd als de in het ongelijk gestelde partij en dient de kosten, in het bijzonder het rolrecht van de verzoekende partij, te dragen. De tussenkomende partij draagt haar eigen kosten.

3.

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

De rechtsplegingsvergoeding met betrekking tot de procedure bij de Raad vindt thans haar grondslag in artikel 33 DBRC-decreet zoals gewijzigd bij artikel 10 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft (hierna: Wijzigingsdecreet van 9 december 2016).

Het Wijzigingsdecreet van 9 december 2016 is, voor wat de wijziging van artikel 33 DBRC-decreet betreft op het vlak van de invoering van de rechtsplegingsvergoeding, in werking getreden op 24 april 2017 en heeft slechts betrekking op de beroepen die sedert deze datum zijn ingediend.

Het voorliggend beroep werd ingesteld op 31 maart 2017 en dus vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan dan ook geen rechtsplegingsvergoeding worden

toegekend. Wat de tussenkomende partij betreft moet bovendien opgemerkt worden dat deze partij overeenkomstig artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet nooit kan genieten van een rechtsplegingsvergoeding.

4.

Het verzoek tot toekenning van een rechtsplegingsvergoeding wordt dan ook verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van cvba KLEINE LANDEIGENDOM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 14 sociale woningen op een perceel gelegen te 3890 Gingelom, Oude Tramstraat/Sint-Rumoldusstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 289N.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 januari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS