

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0429  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0122-A

Verzoekende partij	de bvba <b>DEZIMMO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>TIELT-WINGE</b>  2. mevrouw <b>Nele BAYEN</b> met woonplaatskeuze te 3390 Tielt-Winge, Keulestraat 50  3. mevrouw <b>Jasmin NIEMAN</b> met woonplaatskeuze te 3390 Tielt-Winge, Keulestraat 48  4. de heer <b>Mario VANDEN PANHUYZEN</b> met woonplaatskeuze te 3390 Tielt-Winge, Keulestraat 55

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge van 13 maart 2018 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van zestien appartementen met ondergrondse parkeergarage op het perceel gelegen te 3390 Tielt-Winge, hoek Keulestraat – Dag- en Nachtstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0197T.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 28 februari 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij verzoeken elk met een aangetekende brief van 25 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tweede, derde en vierde tussenkomende partij respectievelijk met een beschikking van 28 februari 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 november 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Nele BAYEN, mevrouw Yasmine NIEMAN en de heer Mario VANDEN PANHUYZEN voeren het woord voor respectievelijk de tweede, derde en vierde tussenkomende partij .

De verwerende en eerste tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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.

### **III. FEITEN**

1.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 augustus 2014 een verkavelingsvergunning voor het creëren van drie loten in open bebouwing langs de Keulestraat – Dag- en Nachtstraat. Het college van burgemeester en schepenen gaat op 24 oktober 2017 akkoord met de aanvraag tot verzaking aan deze verkavelingsvergunning.

2.

De verzoekende partij dient op 22 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van zestien appartementen met ondergrondse parkeergarage”* op het perceel gelegen te 3390 Tielt-Winge, hoek Keulestraat – Dag- en Nachtstraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 december 2017 tot en met 10 januari 2018, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 maart 2018, in navolging van het gunstig verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekenen onder andere de tweede, derde en vierde tussenkomende partij op 27 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juli 2018 om de beroepen gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 augustus 2018 verklaart de verwerende partij de beroepen op dezelfde dag gegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

1.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarmee het verschuldigde bedrag wordt meegedeeld, gestort wordt. Indien het rolrecht niet tijdig betaald is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

De tussenkomende partijen werden verzocht om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de brief van de griffie van 28 februari 2019, het rolrecht te storten en dus ten laatste op 18 maart 2019. De Raad stelt vast dat de eerste tussenkomende partij het rolrecht laattijdig heeft betaald, met name op 29 maart 2019.

De eerste tussenkomende partij werd, gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, met een e-mailbericht van 5 november 2019 op de hoogte gebracht dat ze op de openbare zitting van 12 november 2019 de mogelijkheid zou krijgen om toelichting te geven over eventuele redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling. De eerste tussenkomende partij verschijnt evenwel schriftelijk op deze zitting, maar heeft met een e-mail van 6 november 2019 toelichting gegeven over de betaling van het rolrecht.

De eerste tussenkomende partij stelt dat ze het schrijven met daarin het verzoek tot het betalen van het rolrecht ontvangen heeft op 6 maart 2019 en dat ze in zitting van 12 maart 2019 besloten heeft om opdracht te geven aan haar financiële dienst om het verschuldigde rolrecht te betalen. Volgens de eerste tussenkomende partij registreerde de financiële dienst deze opdracht in het boekhoudkundig systeem op 14 maart 2019. De eerste tussenkomende partij vervolgt dat omwille

van interne procedures over het uitvoeren van betalingen de financieel directeur de betaling niet eerder kon uitvoeren dan op 28 maart 2019.

Ze voegt bij haar e-mail van 6 november 2019 twee bewijsstukken, namelijk het uittreksel van de notulen van haar zitting van 12 maart 2019 en een bewijs van 'overschrijving'. Het voorgelegde betalingsbewijs bevestigt dat het rolrecht werd overgeschreven op 28 maart 2019.

De Raad stelt vast dat de eerste tussenkomende partij erkent dat het rolrecht laattijdig werd betaald. De Raad is van oordeel dat de eigen organisatie en werkwijze van de eerste tussenkomende partij niet kan aanvaard worden als een geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling. Van de eerste tussenkomende partij kan verwacht worden dat ze zich op zodanige wijze organiseert dat in een regeling wordt voorzien dat betalingen, en in het bijzonder het rolrecht, tijdig worden betaald.

3.

Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling worden gemilderd, moet worden vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij geen redenen aanvoert van overmacht of onoverwinnelijke dwaling voor de laattijdige betaling van het rolrecht. De laattijdige betaling van het rolrecht heeft tot gevolg dat de tussenkomst onontvankelijk is. Er kan dan ook geen rekening gehouden worden met het standpunt van de eerste tussenkomende partij bij de beoordeling van de vordering tot vernietiging.

4.

De Raad stelt voor het overige vast dat de tweede, derde en vierde tussenkomende partij het rolrecht wel tijdig hebben betaald.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep en schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Onder verwijzing naar artikel 15, 4° van het Procedurebesluit betwist de verwerende partij de ontvankelijkheid van de vordering omdat de verzoekende partij nalaat om in het verzoekschrift duidelijk omschreven middelen aan te voeren. De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij nalaat aan te geven welke bepalingen ze geschonden acht, laat staan op welke wijze de bestreden beslissing deze bepalingen zou schenden en is dan ook van oordeel dat het verzoekschrift tot vernietiging als onontvankelijk moet worden afgewezen.

2.

De verzoekende partij wijst in haar antwoordnota op het feit dat het verzoekschrift werd opgesteld door de zaakvoerder van de verzoekende partij, zonder tussenkomst van een advocaat. Onder verwijzing naar het Verdrag van Aarhus en de rechtspraak van Europees Hof van de Rechten van de Mens stelt ze dat de toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden, met inbegrip van procedures voor de Raad, niet mag worden beperkt door een buitensporig formalisme.

De verzoekende partij voert aan dat wanneer de uiteenzetting van het middel en het beroepschrift zowel aan de verwerende partij als aan de Raad toelaat om de geschonden geachte bepalingen en beginselen te identificeren, het middel en beroep op zich onontvankelijk is. De verzoekende partij

geeft aan dat ze bij de bespreking van de middelen zal aantonen dat het voor eenieder mogelijk is om de geschonden gedachte bepalingen en beginselen te identificeren. Ze benadrukt dat de verwerende partij op geen enkele wijze concreet aantoont dat dit niet het geval zou zijn en dat deze bovendien een concreet verweer heeft opgesteld ten aanzien van de ingeroepen middelen, waaruit enkel de ontvankelijkheid van het beroep kan worden afgeleid.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de betreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden door de bestreden beslissing.

De niet-naleving van deze vereiste kan niet worden geregulariseerd, wat betekent dat een gebrek aan duidelijk geformuleerde middelen gesanctioneerd wordt met de onontvankelijkheid van de vordering.

Het is weliswaar niet noodzakelijk dat een verzoekende partij uitdrukkelijk de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden, toch moet de geformuleerde grief dermate duidelijk zijn, dat alle in het debat aanwezige partijen kunnen begrijpen welke onwettigheden aan de bestreden beslissing worden verweten, zodat ze zich daartegen kunnen verdedigen, en het de Raad in het kader van zijn legaliteitstoetsing toelaat te onderzoeken of de beweerde onwettigheden gegrond zijn. Bovendien moet de grief concreet op de bestreden beslissing zijn toegespitst, zodat uitgelegd wordt hoe en waarom de bestreden beslissing de aangevoerde regels of beginselen schendt en mag het geen loutere opportunitetskritiek betreffen.

2.

Los van de bedenking dat het betoog van de verzoekende partij in haar verzoekschrift wel enige nauwkeurigheid mist in concrete aanduiding van geschonden regelgeving blijkt uit het verzoekschrift op voldoende duidelijke wijze dat ze zich gegriefd voelt omdat de bestreden beslissing de vergunning weigert op grond van niet-draagkrachtige motieven. De verzoekende partij bekritiseert op die wijze de motivering van de bestreden beslissing op meerdere punten, wat te begrijpen is als een schending van de materiële motiveringsplicht. De raadsman van de verzoekende partij structureert de in het verzoekschrift opgeworpen kritiek in de wederantwoordnota en verduidelijkt ook de door de verzoekende partij ingeroepen schendingen door naar de betrokken wetsartikelen te verwijzen.

Gelet op het feit dat het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel bevat, is het, in weerwil van wat de verwerende partij voorhoudt, wel degelijk ontvankelijk. Uit de antwoordnota van de verwerende partij blijkt overigens dat ze het middel ook in die zin heeft begrepen en daarop inhoudelijk heeft geantwoord, zodat haar rechten van verdediging niet zijn geschonden. De exceptie wordt dan ook verworpen.

3.

Tot slot stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift de Raad verzocht om de bestreden beslissing niet alleen te vernietigen, maar ook om de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, te bevestigen.

De Raad is in beginsel enkel bevoegd een beslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. De Raad is niet bevoegd om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

In haar wederantwoordnota heeft de verzoekende partij zich beperkt tot het louter vorderen van de vernietiging van de bestreden beslissing, zodat mag aangenomen worden dat ze niet volhardt in het aanvankelijk meergevorderde. Op de zitting van 12 november 2019 doet de verzoekende partij trouwens afstand van de vraag om de vergunning te verlenen zoals bepaald in de vergunning van het schepencollege en bevestigt ze dat de vordering enkel beperkt is tot de vernietiging.

4.

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

### **A. Derde onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar inleidend verzoekschrift bekritiseert de verzoekende partij elk onderdeel van de bestreden beslissing waarbij ze voorafgaandelijk het betreffende tekstfragment citeert.

Over de beoordeling van de verwerende partij onder punt f) in de bestreden beslissing, stelt de verzoekende partij eerst en vooral dat de verwerende partij niet kan gevolgd waar ze stelt dat de woningen in de straat maximum twee bouwlagen omvatten. De verzoekende partij voert aan dat er woningen in de Keulestraat staan met drie volwaardige verdiepingen en een plat dak of zelfs nog een hellend dak er bovenop. Ze vervolgt dat de impact van de ontworpen teruggetrokken verdieping met plat dak kleiner is dan een hellend dak van 45°.

De verzoekende partij merkt nog op dat de buur van het linker aanpalende perceel, Keulestraat 25, niet getekend heeft tegen de aanvraag.

Tot slot haalt de verzoekende partij aan dat er voorafgaandelijk aan de indiening van de aanvraag besprekingen waren met de gemeente Tielt-Winge en dat er een voorafgaandelijk akkoord was van Ruimtelijke Ordening Leuven. Het project werd dan ook, volgens de verzoekende partij, beoordeeld als gepast in de omgeving doordat de schaal van de appartementen op het niveau van het wonen liggen. De verzoekende partij wijst op het feit dat de kroonlijsthoogte beperkt is en aangepast aan het wonen, net als de opvatting met teruggetrokken dakverdieping en het materiaalgebruik. Volgens de verzoekende partij zijn er woningen in de straat die een hogere kroonlijsthoogte hebben. De verzoekende partij vervolgt dat de garages en bergingen zich ondergronds bevinden en in het geheel geïntegreerd worden, waar dit bij open of halfopen bebouwingen aanleiding zou geven tot een verscheidenheid van bijgebouwen.

De verzoekende partij besluit dat het project door zijn plaats, inplanting, opvatting en materiaalgebruik gepast is in de omgeving en mensen de kans geeft om kwalitatief en betaalbaar te blijven wonen in eigen straat of streek.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij een andere mening heeft over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar dat uit het verzoekschrift niet kan afgeleid worden waarom de verzoekende partij van oordeel is dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid heeft overschreden. De verwerende partij haalt aan dat ze in punt 5.2 van de bestreden beslissing, onder de 'beschrijving van de plaats' een correcte beschrijving geeft van zowel het perceel zelf als de omgeving. Ze is van oordeel dat uit het administratief dossier blijkt dat de verenigbaarheid van de aanvraag getoetst werd aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande, feitelijke toestand. Ze wijst er verder nog op dat de Raad inzake de goede ruimtelijke ordening enkel beschikt over een marginaal toetsingsrecht.

3.

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij stellen in bijna identieke bewoordingen dat de verzoekende partij de aandacht wenst te verleggen naar het volume en de hoogte van een aantal bestaande ééngezinswoningen in de straat.

Ze argumenteren verder dat het onmogelijk is om het volume van een ééngezinswoning te vergelijken met de inplanting van een project van zestien appartementen op een gelijkaardige oppervlakte. Ze wijzen erop dat de Keulestraat gedeeltelijk een "holle weg" is, waarbij heel wat percelen een paar meter boven straatniveau liggen. De bouw van ééngezinswoning op dit soort perceel kan, wat de hoogte betreft, volgens hen niet vergeleken worden met de bouw van een appartementsblok op een perceel op straatniveau. Bij deze ééngezinswoningen ligt de eerste bouwlaag immers volledig binnen het oorspronkelijke talud en dus "in de grond".

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij vervolgen dat er volgens het gewestplan appartementen gebouwd mogen worden. Ze zijn van oordeel dat er in de categorie appartementen heel veel verschil is en dat dit een groot project is met veel impact. Ze menen dat de verwerende partij dit alles goed overwogen heeft in de bestreden beslissing en dit ook zo motiveert in de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij voert in haar wederantwoordnota vooreerst aan dat ze in het verzoekschrift op omstandige wijze heeft aangetoond dat de weigeringsmotieven in de bestreden beslissing onwettig zijn en dat ze telkenmale op concrete wijze heeft aangegeven waarom de verwerende partij in de bestreden beslissing uitging van foutieve gegevens, minstens deze niet correct heeft beoordeeld en in ondergeschikte orde waarom ze in alle redelijkheid niet tot de genomen beslissing is kunnen komen. Volgens de verzoekende partij valt hieruit duidelijk af te leiden dat ze de schending inroept van de artikelen 4.3.1 en 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en het redelijkheidsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Over de schaal en het volume van het project (beoordeling onder punt f) verwijst de verzoekende partij naar haar inleidend verzoekschrift waar ze duidelijk gesteld heeft dat er meerdere woningen

met drie bouwlagen zijn en dat er ook moet gewezen worden op het feit dat de verwerende partij zelf erkent dat er recente meerdere meergezinswoningen werden vergund. De verzoekende partij is van oordeel dat de aangehaalde motieven volstrekt onjuist zijn.

De verzoekende partij vervolgt dat de vergunning niet kan geweigerd worden omdat de dakvorm afwijkt van wat de verwerende partij beschouwt als de dominante dakvorm. De verzoekende partij stelt dat ze heeft aangetoond dat de dakvorm in dit geval ruimtelijk amper of geen impact heeft. De bestreden beslissing is volgens haar op dit punt kennelijk onredelijk.

Tot slot benadrukt de verzoekende partij dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag positief heeft beoordeeld en uitdrukkelijk heeft gesteld dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang brengt. De verzoekende partij wijst op de verstrengde motiveringsplicht voor de verwerende partij indien ze afwijkt van de beslissing zoals genomen in eerste administratieve aanleg.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

In wat in de wederantwoordnota gesteld wordt onder punt c) *Integratie en inpasbaarheid wat betreft volume, bouwlagen, etc.* betwist de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat de beoordeling van de verwerende partij betreft in het licht van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder op het vlak van volume, schaal en inplanting.

#### 2. Toepasselijke regelgeving

##### 2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een motief van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de 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 niet verplicht rekening te 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.

## 2.2

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.

## 2.3

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat ze voorstander is van het gevraagde 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 beoordeling van de inpasbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project onverenigbaar 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 VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

## 3. Concrete beoordeling

In de bestreden beslissing wordt vooreerst vastgesteld dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, om dan vast te stellen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De verwerende partij overweegt met betrekking tot het volume, de schaal en de inplanting onder punt f van haar beoordeling het volgende:

“ ...

*f) Naast de problemen inzake de typologie en de verdichting, kan er bijkomend ook nog gesteld worden dat het betrokken bouwprogramma niet op een oordeelkundige manier is uitgewerkt en dat het project zich niet op een verantwoorde manier verhoudt tot de bestaande ruimtelijke context.*

*De straat wordt gedomineerd door, weliswaar soms grote, eengezinswoningen. De woningen omvatten maximum twee bouwlagen en zijn meestal afgewerkt met hellende dak. De aanvrager wenst een gebouw op te richten bestaande uit twee bouwlagen en dakverdieping die weliswaar terugspringt maar niet voldoet aan de 45 °-regel. Het gebouw*

*is, gekeken vanaf de Keulestraat, 15,00 m breed en maar liefst 41,95 m diep. Het betreft dus een groot volume dat vreemd oogt in de betrokken straat en dat een schaalbreuk veroorzaakt. Dit brengt met zich mee dat ook de impact op vooral het linker aanpalende perceel groot is. Dat er sprake is van een eerder maximalistisch project (toch zeker in de betrokken omgeving), blijkt ook uit de korte afstand ten opzichte van de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied. De afstand bedraagt minimum 1,37 m, wat zeer weinig is.*

*Niet alleen inzake de typologie maar dus ook inzake het volume, de schaal en de inplanting, integreert het project zich niet in de omgeving en voldoet het niet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Het project past niet in de omgeving. Alleen kleinschalige meergezinswoningen binnen het normaal volume van een eengezinswoning is het maximaal toelaatbare.*

*...*

Hieruit blijkt duidelijk en op afdoende wijze dat de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag niet inpasbaar is in de 'in de omgeving bestaande toestand', en in het bijzonder in de onmiddellijke omgeving waar, weliswaar soms grote, ééngezinswoningen overheersen, en waar de oprichting van een grootschalige meergezinswoning ruimtelijk niet aangewezen is. De verwerende partij is van oordeel dat het groot volume van het aangevraagde project, met namelijk twee bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping, vreemd oogt in de Keulestraat en een schaalbreuk veroorzaakt. Volgens de verwerende partij is er sprake van een eerder maximalistisch project, toch zeker voor de betrokken omgeving. De verwerende partij bekijkt ook de impact van het aangevraagde project op het linker aanpalende perceel en geeft aan dat deze groot is. Onder de beschrijving van de plaats (punt 5.2 van de bestreden beslissing) stelt de verwerende partij dat het linker aanpalende perceel, gekeken vanaf de Keulestraat, even diep is, maar minder breed en het bebouwd is met een vrijstaande eengezinswoning die één tot twee bouwlagen en een hellend dak heeft. Achteraan grenst dit perceel aan een weide.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde functioneel niet inpasbaar acht.

Het betoog van de verzoekende partij op dit weigeringsmotief is louter opportunistiek waarmee ze te kennen geeft het niet eens te zijn. Evenwel toont ze met haar argumentatie niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn. Wat betreft het argument van de verzoekende partij dat er in de Keulestraat meerdere woningen met drie bouwlagen zijn, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij nalaat om de door haar bijgebrachte foto's te situeren in de Keulestraat. Het is met andere woorden niet duidelijk of deze woningen tot de onmiddellijke omgeving of de eerder ruimere omgeving van het aangevraagde project behoren. Uit de door de verzoekende partij bijgebrachte foto's blijkt ook dat het aangevraagde project grenst aan de Dag- en Nachtstraat en dat op het hoekperceel aan de andere kant van deze straat een eengezinswoning met één bouwlaag en hellend dak voorkomt. Ook het argument dat de verwerende partij in de bestreden beslissing erkent dat er recentelijk meerdere meergezinswoningen vergund zouden zijn, moet gekaderd worden in de context waarin de verwerende partij dit stelt in de bestreden beslissing, namelijk onder punt e) van de bestreden beslissing waar ze vooropstelt dat verdichting niet aangewezen is:

*“ ...*

*e) Alhoewel er geen planologische strijdigheid is, komt het project om ruimtelijke redenen niet in aanmerking voor vergunning. Optielt is een klein gehucht gevormd rond de*

*beschermde kerk op een aftakking van de Blerenbergstraat, die een verbinding vormt tussen de drukke Diestsesteenweg en de kern van Tielt-Winge. Het gehucht groeide nooit uit tot een volwaardig dorp. Stedenbouwkundig gezien bestaat het uit niet meer dan enkele woonlinten langs enkele straten, omgeven door een open landschap met weiden. Er zijn weinig voorzieningen aanwezig in het gehucht. Het kan niet de bedoeling zijn om te verdichten op plaatsen waar er geen voorzieningen zijn, ook al zijn deze relatief dicht bij een verkeersas met mogelijkheden tot openbaar vervoer (in dit geval de Diestsesteenweg) gelegen. Verdichting kan enkel op goed ontsloten plekken en waar een voldoende sterk voorzieningenniveau is. Uitlopers van gehuchten of dorpen, of kleine woonlintfragmenten, horen daar in eerste instantie niet bij.*

*In de onmiddellijke omgeving komen bovendien ook voornamelijk grondgebonden woningen in open of halfopen verband voor, ook al werden recent enkele appartementsgebouwen vergund en staan er nog projecten op stapel. Er kan echter niet achter meergezinswoningen met een woondichtheid zoals aangevraagd, gestaan worden in deze betrokken omgeving.*

*...*

De verwerende partij sluit de bestreden beslissing als volgt af: *“Het project past niet in de omgeving. Alleen kleinschalige meergezinswoningen binnen het normaal volume van een eengezinswoning is het maximaal toelaatbare.”*.

Uit dit alles kan afgeleid worden dat de verwerende partij zich niet kant tegen meergezinswoningen in deze omgeving, maar wel tegen meergezinswoningen met dergelijke omvang. De Raad is van oordeel dat de verwerende partij dan ook niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat het aangevraagde project te maximalistisch is voor de betrokken omgeving.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar ze voorhoudt dat de verwerende partij de vergunning heeft geweigerd zuiver omdat de dakvorm afwijkt van wat de verwerende partij beschouwt als de dominante dakvorm. De Raad is van oordeel dat dit niet op die manier terug te vinden is in de bestreden beslissing, maar dat het geheel is die ervoor zorgt dat het volume te groot is, met name twee volwaardige bouwlagen, een teruggetrokken dakverdieping die niet voldoet aan de 45° regel, de breedte en de diepte van het gebouw.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de bestreden beslissing des te zorgvuldiger moet motiveren wanneer ze afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening oordeelde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge als volgt:

*“ ...*

*De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.*

*...”*

De Raad is van oordeel dat dergelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening weinig concreet is en niet meer is dan een loutere stijlformule. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij

gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college. Er kan bovendien niet betwist worden dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening wel concreet en met aandacht voor de relevante bezwaren heeft onderzocht en meer toegespitst heeft op de situatie ter plaatse dan de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen. Er kan aan de verwerende partij ter zake dan ook geen onzorgvuldigheid worden verweten.

De beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand, en meer in het bijzonder de functionele inpassing van het aangevraagde in deze bestaande toestand, wordt door de verzoekende partij op geen enkele wijze weerlegd. Het loutere feit dat de verzoekende partij zich in de beoordeling niet kan vinden toont de onredelijkheid noch de onjuistheid van de genomen beslissing niet aan. In het licht van de beschikbare gegevens van het dossier kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat een meergezinswoning met dergelijke omvang niet inpasbaar is in de 'in de omgeving bestaande toestand'.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

## **B. Eerste, tweede en vierde onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste en tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitgaat van het foute uitgangspunt door het geplande project gelegen zou zijn in het gehucht Optielt. Ze betwist ten stelligste dat het geplande project in dat gehucht ligt. Volgens haar maakt het perceel deel uit van de dorpskern Tielt, waar verdichting en kernversterking is aangewezen. Ze is ook van oordeel dat de bestaande bebouwing in de omgeving geminimaliseerd wordt. De verwerende partij erkent immers dat er recent vergunde appartementsgebouwen zijn. Verder is ze van oordeel dat de omgeving van het project goed uitgerust is op het vlak van voorzieningen (huisarts, bakker, beenhouwer, groentewinkel, apotheek,...) en dat het project ook goed ontsloten wordt.

In het vierde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de 'gemiddelde' afstand van het project tot het agrarisch gebied in rekening moet worden gebracht en niet de kleinste afstand.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Indien een bestreden beslissing op verschillende weigeringsmotieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

Hierboven stelde de Raad reeds vast dat een weigeringsmotief inzake goede ruimtelijke ordening een determinerend weigeringsmotief is, ongeacht de verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften.

2.

De verwerende partij vermeldt op het einde van de bestreden beslissing de weigeringsmotieven:

- Optielt is niet geschikt voor verdichting en meergezinswoningen omdat het slechts een gehucht betreft met weinig voorzieningen dat bestaat uit lintbebouwing met voornamelijk eengezinswoningen (cfr. het eerste en het tweede onderdeel);
- ook inzake het volume, de schaal en de inplanting integreert het project zich niet in de omgeving:
  - o het betreft een groot volume zodat er sprake is van een schaalbreuk ten opzichte van de omliggende gebouwen in de omgeving (cfr. het derde onderdeel);
  - o het gebouw wordt op zeer korte afstand van de zoneringsgrens met het agrarisch gebied ingeplant (cfr. het vierde onderdeel).

Het aangevoerde derde onderdeel heeft duidelijk betrekking op de goede ruimtelijke ordening en wordt door de Raad als ongegrond verworpen zodat het weigeringsmotief zoals vermeld onder het tweede gedachtestreepje, eerste bolletje overeind blijft.

Los van een onderzoek ten gronde van de andere onderdelen, en los van de vraag of de andere motieven al dan niet als determinerend kunnen aanzien worden, kan de kritiek van de verzoekende partij, aangehaald in het eerste, tweede en vierde onderdeel, hoe dan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het eerste, tweede en vierde onderdeel worden verworpen.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vordert in haar wederantwoordnota om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partijen te verwijzen in de kosten van het geding.

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.

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.

3.

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging verwerpt, wordt de verzoekende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en valt het door haar betaalde rolrecht ten hare laste. Een rechtsplegingsvergoeding kan ook niet toegekend worden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente TIELT-WINGE is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Nele BAYEN is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Jasmin NIEMAN is ontvankelijk.
4. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Mario VANDEN PANHUYZEN is ontvankelijk.
5. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
6. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van elke tussenkomende partij afzonderlijk.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 januari 2020 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS