

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0082  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0315/SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Johan APS</b> 2. mevrouw <b>Francine VAN YDEGEM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Koenraad MAENHOUT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen (Berchem), Filip Williotstraat 30
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkomenende partijen	1. de heer <b>Koen DAVID</b> 2. de heer <b>Geert DAVID</b>  vertegenwoordigd door advocaat Frederik HAENTJENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, H. Hartlaan 56

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 januari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 6 juli 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het afbreken van een bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning met zes appartementen op het perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 773A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 11 maart 2016 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 14 april 2016 de tussenkomenende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De Raad willigt met een arrest van 31 mei 2016 met nummer RvVb/S/1516/1164 de vordering tot schorsing in.

De tussenkomende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 augustus 2017.

Advocaat Carmine MOONEN die *loco* advocaat Koenraad MAENHOUT voor de verzoekende partijen verschijnt, de heer Johan KLOKOCKA die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Frederik HAENTJENS en de heer Koen DAVID die voor de tussenkomende partijen verschijnen, zijn gehoord.

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

### **III. SAMENVOEGING**

De tussenkomende partijen vragen de samenvoeging van de huidige zaak met de samenhangende zaken met rolnummers 1516/RvVb/0304/SA en 1516/RvVb/0323/SA.

Artikel 11 van het Procedurebesluit bepaalt dat beroepen die aanhangig zijn bij dezelfde kamer samengevoegd kunnen worden.

Het samenvoegen van dossiers heeft tot doel om de rechtsbedeling te bevorderen en een vlotte afwikkeling van de zaken mogelijk te maken.

Ongeacht de samenhang vereist een goede rechtsbeding niet dat er met eenzelfde arrest uitspraak over de beroepen gedaan wordt.

Het verzoek wordt afgewezen.

### **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Artikel 75 van het Procedurebesluit bepaalt dat een tussenkomende partij bij haar schriftelijke uiteenzetting eventuele geïnterpreteerde overtuigingsstukken kan indienen.

Artikel 81 van het Procedurebesluit bepaalt dat de tussenkomende partij aan de laatste schriftelijke uiteenzetting nieuwe geïnterpreteerde overtuigingsstukken kan toevoegen voor zover die stukken noodzakelijk zijn in replek op de wederantwoordnota van de verzoekende partij.

Uit die bepalingen volgt dat een tussenkomende partij de overtuigingsstukken waarop zij zich wenst te beroepen, bij de schriftelijke uiteenzetting moet voegen. Dat belet niet dat een tussenkomende partij de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van de schriftelijke uiteenzetting. Wordt daar anders over geoordeeld, dan wordt het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen miskend.

De schriftelijke uiteenzetting bevat een inventaris van de stukken en vermeldt zevenentwintig overtuigingsstukken. De inventaris wordt in de laatste schriftelijke uiteenzetting met drie bijkomende stukken (stukken III, 6 a, b en c) aangevuld. Meer bepaald gaat het om enkele mededelingen over de verwezenlijking van een vrijetijdscampus en een woonproject met vijftig kavels op de bestaande site van het gemeenschapscentrum Hoogendonck.

De tussenkomende partijen wijzen onder meer op stuk III, 6, a waarin er vermeld wordt dat “er in onze gemeente immers een tekort aan dat type woningen is”. Zij leiden daaruit af dat de verwerende partij, in lijn met die overweging, in de bestreden beslissing terecht oordeelt dat “enige woonverduichting hier verantwoord (is) voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld”.

De tussenkomende partijen kunnen volgens artikel 81 van het Procedurebesluit bij hun laatste schriftelijke uiteenzetting de stukken toevoegen die zij nodig achten ter weerlegging van het verweer van de verzoekende partijen. Dat betekent niet dat het hen vrijstaat om stukken bij te voegen die de draagwijdte van het recht op verweer in een laatste schriftelijke uiteenzetting overschrijden.

Het blijkt niet dat de bijkomende stukken een noodzakelijk antwoord bieden op de wederantwoordnota van de verzoekende partijen.

De bijkomende stukken worden uit de debatten geweerd.

## **V. FEITEN**

Op 30 maart 2015 dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van zes appartementen” op het perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 58.

Een eerdere aanvraag van onder meer de tussenkomende partijen tot een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de bestaande woning en het oprichten van zes appartementen heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 16 mei 2014 geweigerd. Het tegen die weigeringsbeslissing ingestelde administratief beroep heeft de verwerende partij op 9 oktober 2014 verworpen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Nikolaas-Lokeren’ in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling. Het is wel binnen de grenzen van een op 19 september 1961 verleend verkavelingsakkoord gelegen.

Tijdens het openbaar onderzoek worden er 59 bezwaarschriften ingediend, waarvan een petitie lijst met 243 handtekeningen onder meer van de verzoekende partijen.

Waasland Hulpverleningszone brengt op 5 mei 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het polderbestuur Schelde Durme Oost brengt op 27 mei een gunstig advies uit.

Het agentschap voor Natuur en Bos brengt op 17 juni 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 25 juni 2015 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Wijzigingen t.o.v. de vorige aanvraag

*De plannen werden volgens de bijgevoegde nota aangepast en gewijzigd als volgt:*

- tegenwoordig komend aan het advies van de brandweer werd het dakenplan aangepast en voorzien van een koepel op het 2<sup>e</sup> verdiep,*
- de materiële vergissing voor de inplanting van de huidige woning is rechtgezet,*
- het appartementsgebouw wordt opgericht 1.5m achter de rooilijn i.p.v. 9m,*
- de inplanting wordt voorzien tot op min. 4m van de zijdelingse perceelgrenzen i.p.v. 3m in de eerste aanvraag,*
- er worden 9 parkeerplaatsen voorzien met slechts één oprit,*
- er wordt een groenbuffer voorzien rechts van de parking langs de perceelgrens,*
- de berging achteraan wordt gesloopt, waarna op deze plaats hoogstamig groen wordt voorzien,*
- over heel het perceel wordt zo veel als mogelijk groen behouden.*

*De aanvrager verwijst ook naar projecten gelegen langs de Nijverheidslaan.*

*Enkele bemerkingen voor deze opgesomde projecten zijn:*

*Deze projecten bevinden zich op een afstand van respectievelijk 250m, 300m en 600m van de aanvrager zijn perceel.*

*-De Plejaden heeft wel een dichtheid van 34w/ha doch de inplanting is voorzien binnen een onmiddellijke woonomgeving voornamelijk bestaande uit gesloten bebouwing (begin Nijverheidslaan, Ommegangsdreef en L. Reyckersstraat), gelegen in woongebied.*

*-Het project Heideroos, Malpertuus heeft een dichtheid van 18 w/ha en is een verkaveling met nieuwe weginfrastructuur. De onmiddellijke omgeving wordt hier gekenmerkt met een woonomgeving bestaande uit voornamelijk gesloten en halfopen bebouwing, gelegen in woongebied.*

*-Het project Vogelzang is een geklasseerde woning waar 3 wooneenheden werden in ondergebracht. Op het aanpalend perceel van dezelfde eigenaar werden er 12 wooneenheden opgericht. Over de totale oppervlakte van deze percelen komt men aan een dichtheid van 28w/ha, gelegen in woongebied.*

*De aanvraag werd bekend gemaakt daar het volume van het gebouw groter is dan 2000m<sup>3</sup>. Tijdens het gehouden openbaar onderzoek werden er 59 bezwaarschriften ingediend, zoals hierboven reeds aangehaald met de beschrijving van de bezwaren.*

*De verwijzing naar de beschrijving van de Nijverheidslaan op de inventaris van het bouwkundig erfgoed klopt doch bij aanvraag voor advies bij deze dienst werd er bevestigd op 3.04.2014 dat er voor deze aanvraag geen advies is vereist van Onroerend Erfgoed.*

Voor het agentschap Natuur en Bos, wordt de boscompensatie aanvaard doch het achterste gedeelte van het bos over een diepte van 20m dient als bos(300m<sup>2</sup>) behouden te blijven.

(...)

De verwijzing naar de verkaveling van 19.september 1961 (verkavelingsakkoord) voor 4 loten is correct. Het perceel van de aanvrager maakt deel uit als lot 1 van deze verkaveling. Het is het uiterst linker bouwlot. Volgens art. 7.5.3 §1 van de VCRO vormen deze verkavelingsakkoorden geen basis voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen. Deze akkoorden bleven nog rechtsgeldig voor een onbebouwd perceel binnen deze verkaveling om een vergunning te verlenen op voorwaarde dat het ontvangstbewijs werd afgegeven voor

30 april 2006. Het bezwaar ingediend door de eigenaar van een lot binnen deze verkaveling met vermelding dat de voorschriften dienden gerespecteerd te worden op moment van zijn aanvraag klopt daar het ontvangstbewijs werd afgeleverd op 12.04.2006 toen het verkavelingsakkoord nog van kracht was.

De bezwaren met de vermelding van enkel alleenstaande ééngezinswoning wordt weerlegd daar binnen het woongebied langs de Nijverheidslaan wel degelijk meergezinswoningen zijn toegelaten en ondertussen reeds vergund.

De vermelding van ééngezinswoningen volgens de voorschriften van het verkavelingsakkoord is ook niet correct daar in de summier voorschriften enkel sprake is van alleenstaande gebouwen die in een landelijke trant opgevat moeten worden en een minimum hoogte moeten hebben van 4,5m. Er is geen vermelding van ééngezinswoningen.

Wel is het zo dat in de geest van dit verkavelingsakkoord en tijdens de geldigheid van het akkoord enkel ééngezinswoningen werden opgericht.

Het perceel van de aanvrager heeft een totale oppervlakte van 1746m<sup>2</sup>. Er worden 6 wooneenheden opgericht waardoor er een densiteit ontstaat van 34 w/ha.

De zonering van het perceel is wel woongebied, doch dergelijke hoge bezettingsgraad hoort eerder thuis in de kern van het buitengebied (het centrum van de gemeente) en niet buiten de rand van het centrum gebied.

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Gelet op de hoge densiteit van 34w/ha hetwelk dit project creëert op dit perceel.

Overwegende dat dit een breuk vormt ten aanzien van de aanwezige villa's in de onmiddellijke omgeving en de harmonie binnen het straatbeeld wordt verstoord.

Overwegende dat gelet op de geest van de oorspronkelijke verkaveling waarvan het perceel deel uitmaakte het ingediend ontwerp met inplanting tot op 4m van de perceel grens, met 3 bouwlagen, een gevelbreedte van 26,17m, en inplanting op 15m achter de rooilijn, wel volumineus en storend overkomt.

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel enkel alleenstaande ééngezinswoningen voorkomen en het ingediend ontwerp met 6 appartementen van het goede teveel is en niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het project met 3 bouwlagen binnen deze onmiddellijke omgeving een precedent schept, visueel ruimtelijk niet verantwoord is en tevens de onmiddellijke omgeving hierdoor in onevenwicht brengt; Overwegende dat de draagkracht binnen de omgeving wel degelijk wordt verstoord en de goede ruimtelijke hierdoor in het gedrang komt.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster weigert op 6 juli 2015, eensluidend met het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partijen.

De tussenkomen partijen tekenen tegen die beslissing op 13 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 oktober 2015 beslist de verwerende partij op 26 november 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van 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.*

*De bestaande woning op het perceel die wordt afgebroken staat ingeplant op 20m. Langs de rechter perceelsgrens is de bouwvrije strook 6m. Deze materiële vergissing in vorige aanvraag werd in voorliggende aanvraag rechtgezet.*

*Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving (...). Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving (...).*

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*Voorliggend project beoogt het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het oprichten van een gebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de tweede en derde bouwlaag naar binnen toe inspringen.*

*Het perceel is volledig gelegen in woongebied, waar het oprichten van meergezinswoningen aanvaardbaar is, mits rekening te houden met de bestaande bebouwing.*

*Het eigendom is gelegen aan de rand van de kern van Waasmunster, langs de Nijverheidslaan, gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.*

*Op een afstand van circa 170m van de bouwplaats bevindt zich het gemeentelijk centrum 'Hoogendonck' (sportcentrum, cultureel centrum en bibliotheek). Op een 300-tal meter van de bouwplaats, voorbij het kruispunt met de Koningin Astridstraat, zijn 2 meergezinswoningen van elk 6 wooneenheden achter elkaar opgericht (en verbonden met een ondergrondse garage). Dit project is gelegen op circa 9m van de rooilijn; deze gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen (waarvan de derde en vierde bouwlaag onder het hellende dak).*

*Links van het perceel situeren zich 2 gekoppelde eengezinswoningen. Op het rechtsaanpalende en achtergelegen perceel staan er alleenstaande woningen. Deze woningen bestaan uit max. 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking.*

*Aan de overkant van de straat, recht tegenover het perceel, bevindt zich een voormalig nijverheidsgebouw, waarin een werkplaats, magazijn en woongelegenheid werd in ondergebracht.*

*Aan het begin van de Nijverheidslaan bevindt zich het woonproject 'De Plejaden' dat zich kenmerkt door verschillende gebouwen, deels bestaand uit 3 bouwlagen.*

*Voorbij het kruispunt met de Lindenlaan bevindt zich de verkaveling (in ontwikkeling) 'Heideroos'; deze verkaveling laat zich kenmerken door 9 alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen, waarbij de 2 woningen, gelegen dicht bij de Nijverheidslaan, zich situeren op een afstand van 6m van de rooilijn.*

*Deze omschrijving van de omgeving toont aan dat de Nijverheidslaan, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, zich niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen. Een meergezinswoning is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en draagt mee bij tot een kwalitatieve mix van woontypes. In het kader van een duurzaam verantwoord grondgebruik is enige woonverdichting hier verantwoord voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld.*

*Op 16 mei 2014 werd een weigering afgeleverd, voor het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van 6 appartementen, door het college van burgemeester en schepenen. Bij besluit van de deputatie van 9 oktober 2014 werd het ingesteld beroep niet ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Dit besluit vermeldde tevens met betrekking tot de inplanting en de voorbouwlijn van het beoogde project:*

*"Voorliggend ontwerp integreert zich niet voldoende binnen deze omgeving.*

*Een nieuw ontwerp dat beter rekening houdt met de voorbouwlijn en gebruikelijke afstanden ten opzichte van de perceelsgrens kan eerder voor vergunning in aanmerking komen."*

*Het appartementsgebouw in voorliggende aanvraag wordt opgericht op 15m achter de rooilijn en de inplanting wordt voorzien tot op minimum 4m van de zijdelingse perceelgrenzen i.p.v. 3m in de eerste aanvraag.*

*De voorgestelde inplanting van het gebouw op 15m van de rooilijn is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er zijn immers verschillende bebouwingen op kortere afstand van de rooilijn aanwezig in het straatbeeld. Een afstand van 20m tot de rooilijn, zoals de links en rechts aanpalende eigendommen, is stedenbouwkundig niet meer gangbaar en zorgt tevens voor nadelen in een andere ruimtelijke context, zoals inkijk ea.*

*Een inplanting op 15m achter de rooilijn integreert zich dan ook voldoende binnen deze omgeving. Ook het voorzien van bredere (4m in plaats van 3m in vorige aanvraag) zijdelingse perceelgrenzen komt tegemoet aan een beter aanvaardbare inplanting op het perceel en ten opzichte van de aanpalende percelen.*

*De wooneenheden zijn ruim in vloeroppervlakte en zijn allemaal aan minstens 2 zijden georiënteerd. Alle wooneenheden beschikken over voldoende woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen.*

*Door de terugspringende volumes krijgt het wooncomplex een speels karakter en wordt de impact op de zijdelingse perceelsgrenzen tot een minimum herleid. Via privétuintjes en terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de wooneenheden. De terrassen op de eerste en tweede verdieping situeren zich vooral aan de voorzijde van het gebouw, en op de tweede verdieping is slechts 1 wooneenheid ingericht, waardoor de overlast voor de aanpalenden beperkt is.*

*Tevens werden tov vorige aanvraag volgende aanpassingen aan het huidige plan doorgevoerd:*

- er wordt voorzien in 9 parkeerplaatsen met slechts één oprit,*
- er wordt bijkomend voorzien in een groenbuffer rechts van de parking langsheen de perceelgrens,*
- de berging achteraan wordt gesloopt, waarna op deze plaats hoogstammig groen wordt voorzien,*
- over heel het perceel wordt zo veel als mogelijk groen behouden.*

*De parkeerdruk wordt binnen het eigen terrein opgevangen. Er wordt minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein voorzien, wat voldoende is. De parkeerplaatsen bevinden zich gegroepeerd aan de voorzijde van het perceel waardoor de verharding op het terrein beperkt wordt.*

*De uitrusting van de straat voorziet langs de rooilijn van het betreffend perceel een afgescheiden fietspad, dubbele richting. Volgens het besluit van het college van burgemeester en schepenen kan er slechts één toegang per perceel toegelaten worden. Voorliggende aanvraag komt aldus hieraan tegemoet.*

*De bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, hebben o.a. betrekking op een vermindering van lichtinval en ook op de vermeende schending van de privacy.*

*Bij de beoordeling van onderhavige aangelegenheid dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye – Rousseau, waarin gestipuleerd wordt dat de vergunningverlenende overheid elke concrete bouwaanvraag moet toetsen aan de goede plaatselijke ordening, en ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer blijkt dat het ontwerp kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.*

*De op te richten meergezinswoning omvat 3 bouwlagen onder een platte dakafwerking; ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt de afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen 4m; de eerste en de tweede verdieping springen vervolgens naar binnen toe in, waardoor de afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen op de eerste en de tweede verdieping langs de rechtse zijde van het project zelfs 6.94m bedraagt.*



*Achter de op te richten meergezinswoning bevindt zich nog een publiek toegankelijke en private tuin met bomen, met een gezamenlijke resterende diepte van ongeveer 31m.*

*Op de perceelsgrenzen blijft de bestaande haag te behouden zodat de op te richten meergezinswoning op het gelijkvloers geen hinder zal veroorzaken ten opzichte van de aanpalende percelen. De ramen op de eerste en tweede verdieping zullen volgens de plannen, in de linkerzijgevel, in de keuken en de traphal deels, en in de badkamer volledig, in mat glas uitgevoerd worden, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van de privacy.*

*Ten opzicht van het achterliggende perceel wordt de privacy verzekerd door middel van het bestaande groenscherm, bestaande uit onder meer dennenbomen, alsook door de afstand tussen de op te richten meergezinswoning en de woning op het achterliggende aanpalende perceel (circa 50m).*

*Hieruit kan geconcludeerd worden dat de op te richten meergezinswoning voor de aanpalende percelen geenszins hinder, in het bijzonder m.b.t. de privacy, zal veroorzaken. Er is hier dus geen sprake van hinder die de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt.*

*In de bezwaarschriften wordt verder verwezen naar de verkaveling van 19 september 1961 (verkavelingsakkoord) voor 4 loten. Het perceel van de aanvrager maakte deel uit als lot 1 van deze verkaveling. Het is het uiterst linker bouwlot.*

*Volgens art. 7.5.3 §1 van de VCRO vormen deze verkavelingsakkoorden geen basis voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen. Deze akkoorden bleven nog rechtsgeldig voor een onbebouwd perceel binnen deze verkaveling om een vergunning te verlenen op voorwaarde dat het ontvangstbewijs werd afgegeven voor 30 april 2006. Het bezwaar ingediend door de eigenaar van een lot binnen deze verkaveling met vermelding dat de voorschriften dienden gerespecteerd te worden op moment van zijn aanvraag klopt daar het ontvangstbewijs werd afgeleverd op 12 april 2006, toen het verkavelingsakkoord nog van kracht was.*

*De vermelding van eengezinswoningen volgens de voorschriften van het verkavelingsakkoord is niet correct daar in de summier voorschriften enkel sprake is van alleenstaande gebouwen die in een landelijke trant opgevat moeten worden en een minimum hoogte moeten hebben van 4,5m. Er is geen vermelding van eengezinswoningen.*

*Teneinde tegemoet te komen aan het naar aanleiding van het vorige dossier uitgebrachte advies van de gemeentelijke vrijwillige brandweer, werd in het voorliggende dakenplan voorzien in een koepel in het dak op de tweede verdieping.*

*Voorgesteld project vormt een sober, samenhangend architecturaal geheel dat zich op een kwalitatieve wijze integreert in de omgeving en in het straatbeeld.*

*Het ontwerp gaat op een kwalitatieve wijze om met de beschikbare ruimte, het getuigt van een zuinig ruimtegebruik, op schaal van de omgeving en resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag resulteert in een kwalitatieve verdichting die voldoende rekening houdt met de omliggende bebouwing en derhalve ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve niet in het gedrang gebracht.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 17 juni 2015 een gunstig advies uit met opmerkingen, waarin wordt gesteld dat er geen belangrijke natuurelementen worden geschaad. Er werd een boscompensatievoorstel bij de aanvraag gevoegd, op basis waarvan op 16 juni 2015 een bosbehoudsbijdrage werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos onder ref. COMP/15/0052/OV*  
...

Dat is de bestreden beslissing.

De heer Boudewijn PEETERS heeft met een aangetekende brief van 13 januari 2016 bij de Raad een beroep ingesteld dat ook strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Die zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0304/SA.

De heer Gino DE LA MEILLEURE en mevrouw Anja REGNART hebben met een aangetekende brief van 20 januari 2016 bij de Raad een beroep ingesteld dat ook strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Die zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0323/SA.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij dienen zich aan als derde-belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij omschrijven hun belang in het verzoekschrift als volgt:

*“...*

*Verzoekers zijn de eigenaars en bewoners van het pand en perceel gelegen te 9250 WAASMUNSTER aan de Nijverheidslaan 56. De woning van verzoekers grenst links aan het perceel waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.*

*[...]*

*In het kader van het openbaar onderzoek met betrekking tot de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning hebben verzoekers reeds een bezwaarschrift ingediend bij de gemeente Waasmunster.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Waasmunster heeft op 6 juli 2015 de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning geweigerd waarna er door de aanvrager beroep werd ingesteld bij de verwerende partij. Verzoekers hebben ook in*

het kader van het georganiseerd administratief beroep een nota ingediend met hun bezwaren als derden.

Verzoekers betoogden reeds in hun bezwaren dat zij hinder en nadelen zullen ondervinden door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning.

De hinder en nadelen hebben betrekking op visuele hinder, schending van de privacy (o.m. door inkijk), geluidshinder en verkeershinder.

Een aantasting van het uitzicht is evident, alsook een aantasting van het uitzicht van op de straatkant. Verzoekers zullen dus **visuele hinder** ondervinden ingevolge het bouwen van de zes voorziene appartementen.

Momenteel bevindt er zich op het desbetreffende terrein een villa:

[...]

Momenteel wordt het uitzicht beperkt door de aanwezigheid van een 2 meter brede laurierhaag. Deze haag biedt momenteel bescherming tegen inkijk in de woning en tuin van verzoekers.

[...]

Op vraag van de ouders van de aanvragers hebben verzoekers recent de haag die op hun perceel stond gerooid omdat zij meer zonlicht wilden hebben. De nieuw aangeplante haag biedt geen enkele bescherming tegen inkijk:

[...]

Uit de plannen blijkt dat de huidige bouwvrije strook grotendeels zal worden ingenomen door verhardingen bestaande uit o.a. een oprit naar de fietsenberging. De aanwezig laurierhaag, die voor alle duidelijkheid op het perceel van het project staat, zal noodzakelijkerwijze gerooid moeten worden.

Een appartementencomplex zal in tegenstelling tot de momenteel aanwezige villa, vanzelfsprekend zowel in hoogte als in breedte een enorme impact hebben op het uitzicht. Het zou gaan om een aanzienlijk volume met een bouwdiepte van 16 meter en een voorgevel van 26,17 meter breed. Het gebouw zal 3 bouwlagen bevatten en 9,14 meter hoog zijn, met plaatselijk een verhoging tot op 10,12 meter.

Bovendien zal ook het landelijk karakter verdwijnen aangezien alle groene buffers zullen worden verwijderd, er is tevens geen sprake van een eventuele aanleg van nieuwe groene buffers. Verzoekers zullen, in tegenstelling tot nu, niet langer uitkijken op het aanwezige groen, maar ze zullen geconfronteerd worden met de aanwezigheid van een betonnen gebouw van maar liefst drie bouwlagen.

De bewoners van het complex zullen een inkijk hebben op de tuin en de woning van verzoekers. Het spreekt voor zich dat dit een schending van de **privacy** van verzoekers zal betekenen. Bovendien zullen verzoekers te maken krijgen met **geluidshinder**.

In de beschrijvende nota van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven dat de appartementen zo veel mogelijk naar de straatzijde zijn gericht.

Het project voorziet nochtans in ramen en terrassen aan de linkerzijde van het gebouw, deze zijde geeft rechtstreeks uitzicht op de tuin en de woning van verzoekers. Een beperkt aantal kleinere ramen zullen (deels) in mat glas worden uitgevoerd. De grote raampartijen aan de woonruimtes, die tevens toegang geven tot de terrassen, zullen niet in mat glas worden uitgevoerd.

*Er worden ook enorm veel en grote ramen voorzien aan de achterzijde van het gebouw, alsook een terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping. Ook deze ramen en dit terras zullen uitkijken op de tuin en woning van verzoekers.*

*Hierboven werd reeds aangegeven dat de momentaal aanwezig groenbuffer, zijnde de 2 meter brede laurierhaag, zal verdwijnen. Er zal geen enkele bescherming meer zijn tegen inkijk. Dit betekent een ernstige schending van de privacy van verzoekers die de normale burenhinder, in een residentiële omgeving, in ernstige mate overschrijdt.*

*[...]*

*De trapstructuur van de bouw maakt het gebouw gevoelig voor inbraak. Er is echter ook een veiligheidsrisico voor de omgevende woningen.*

*Verzoekers hebben er voor gekozen om in deze groene en residentiële omgeving te komen wonen omwillen van de rust in de buurt. De rustige bosrijke omgeving, waarvoor verzoekers initieel hier zijn komen wonen (net als vele anderen), wordt hierdoor afgenomen.*

*De toename van het aantal bewoners zal ervoor zorgen dat het minder rustig zal worden in de buurt. Overeenkomstig de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn alle appartementen zeer ruim opgevat met groot terras of eigen tuin. Sterker nog, indien al deze appartementen gehuurd/gekocht worden door gezinnen met kinderen dan zal de rust in de omgeving in sterke mate dalen.*

*Regelmatig zullen zij in de tuin spelen en zullen er feestjes gehouden worden.*

*Niemand kan garanderen dat enkel gepensioneerden deze appartementen zullen betrekken.*

*Indien er 6 appartementen met terrassen aan de linkerzijde zullen worden opgetrokken, op slechts 4 meter van het perceel van verzoekers, dan zal de geluidshinder zeer goed merkbaar zijn.*

*Het voorliggende project zal bovendien ook negatieve gevolgen hebben voor de **verkeerssituatie en parkeermogelijkheden**.*

*Overeenkomstig de beschrijvende nota worden er 9 staanplaatsen voor wagens voorzien en slechts één oprit, en dit voor 6 appartementen.*

*De helft van de voortuin wordt als parking aangelegd. Drie plaatsen worden aan de rechterkant van het perceel weergegeven. Momenteel staat daar een haag die 3,40 m breed is, waardoor er onvoldoende ruimte is om deze parkeerruimte te realiseren.*

*[...]*

*Bovendien is de voorziene parkeerplaats P8 in de praktijk niet realiseerbaar omdat deze ruimtelijk niet bereikbaar is (zie plannen aanvraag).*

*Ook de voorziene parking P9, grenzend aan de Nijverheidslaan, is verkeerstechnisch niet te realiseren. Deze parking betekent een gevaar voor de wagen die zullen parkeren op P1 en P2, maar tevens voor de fietsers aangezien de wagens die van P9 gebruik maken achterwaarts de straat op zullen moeten gaan.*

*De verkeersveiligheid in de nabije omgeving zal verminderen. Ten gevolge van deze “9” parkeerplaatsen, zullen vele wagens dagelijks het fietspad moeten kruisen. Op het ogenblik dat dit fietspad gekruist moet worden, is er vrijwel geen overzicht van dit fietspad nu fietsers hier in twee richtingen rijden.*

*Het aantal voorziene parkeerplaatsen is niet realiseerbaar, bovendien is er geen ruimte voorzien voor eventuele bezoekers. Er zal in ieder geval geparkeerd worden langs de Nijverheidslaant, en dus ook voor het pand van verzoekers. De verkeersoverlast zal in ieder geval toenemen. Er zal tevens een onveiligere verkeerssituatie ontstaan.*

*... ”*

2.

De tussenkommende partijen werpen een exceptie van niet ontvankelijkheid op ter betwisting van het belang van de verzoekende partijen. Zij voeren aan:

*“ ...*

*De verzoekende partijen beweren in het inleidende verzoekschrift dd. 20.1.2016 (zie p. 3) dat zij “eigenaars en bewoners (zijn) van het pand en perceel gelegen te 9250 WAASMUNSTER aan de Nijverheidslaant 56”. Zij steunen hun belang vervolgens op artikel 4.8.11, §1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening krachtens het welke “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings(beslissing)” een beroep kan instellen bij de Raad.*

*In hoofdorde.*

*De Raad kan vooreerst slechts vaststellen dat de verzoekende partijen hun bewering op geen enkele wijze staven. Zij leggen geen enkel overtuigingsstuk voor dat hun belang staat, zelfs niet aannemelijk maakt.*

*De vordering tot vernietiging is dienvolgens, bij gebreke aan belang, onontvankelijk.*

*Ondergeschiedt.*

*In hun verzoekschrift dd. 20.1.2016 beroepen de verzoekende partijen (zie het inleidend verzoekschrift dd. 20.1.2016, p. 27, nr. 27) zich, ter staving van hun belang, op navolgende hinder en nadelen:*

- 1) visuele hinder,*
- 2) de schending van de privacy,*
- 3) geluidshinder,*
- 4) hinder ten gevolge van de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden;*

*Uit artikel 4.8.11, §1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening volgt dat de verzoekende partij het bestaan van de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven en tegelijk moet aantonen dat er rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden (...).*

*Uit wat hierna blijkt, maken de verzoekende partijen het bestaan van de ingeroepen hinder geenszins voldoende waarschijnlijk:*

#### **1.1.1. Visuele hinder en privacy:**

*De verzoekende partijen beroepen zich vooreerst op visuele hinder alsook op de schending van hun privacy (zie verzoekschrift p. 4-9, nrs. 6-7):*

*Van enige visuele hinder en schending van de privacy zal er absoluut geen sprake zijn:*

*a) vooreerst staat vast:*

- 1) dat zich tussen de op te richten meergezinswoning en de woning van de verzoekende partij een afstand zal bevinden van **meer dan 8m**;*
- 2) dat tussen het perceel van de tussenkomende partijen en de verzoekende partij zich een haag bevindt die **behouden** blijft,*
- 3) de eerste en tweede verdieping naar binnen toe springen, waardoor de afstand tot de zijdelinkse perceelgrenzen op de verdiepingen nog meer bedraagt,*
- 4) op de eerste en de tweede verdieping de ramen in de linkerzijgevel zullen uitgevoerd worden, hetzij deels (in de keuken) hetzij volledig (in de badkamer en de traphal), in mat glas,*
- 5) de hoogte van op te richten meergezinswoning met een gevelhoogte van 9,14m niet, laat staan substantieel, hoger is dan de hoogte van een alleenstaande of eengezinswoning,*

*b) vervolgens leggen de tussenkomende partijen onder hun (aanvullend) IV.8 foto's voor die het zicht, zowel vanop de 1<sup>e</sup> als 2<sup>e</sup> verdieping, illustreren en die **aantonen** dat er van enige visuele hinder geen sprake zal of kan zijn:*

*zicht vanop de (toekomstige) 1<sup>e</sup> verdieping (thans het dak van het bestaande gebouw):*

*[...]*

*zicht vanop de (toekomstige) 2<sup>e</sup> verdieping:*

*[...]*

*c) hetgeen de tussenkomende partij verder (zie nr. VIII.2.4) uiteenzetten en hetgeen alhier uitdrukkelijk hernomen wordt, bevestigt tot dat er van enige visuele hinder geen sprake is noch kan zijn;*

*Conclusie:* *van enige inbreuk op de privacy van de verzoekende partijen is er derhalve op geen enkele wijze sprake; ook van visuele hinder kan er in geen enkel opzicht sprake zijn.*

### **1.1.2. Geluidershinder**

*Ook deze ingeroepen reden rechtvaardigt de ingeroepen hoogdringendheid in geen enkel opzicht. De tussenkomende partijen verwijzen naar hetgeen verder (nr. VIII.2.4.g) wordt uiteengezet en hetgeen alhier hernomen wordt.*

### **1.1.3. Parkeer- en verkeershinder**

*Ook deze ingeroepen reden rechtvaardigt de ingeroepen hoogdringendheid in geen enkel opzicht:*

- a) de tussenkomende partijen verwijzen vooreerst naar hetgeen verder wordt uiteengezet (nr. VIII.2.3) en hetgeen alhier hernomen wordt;*
- b) vervolgens tonen de verzoekende partijen in geen enkel opzicht in concreto aan dat zij geconfronteerd zullen worden met een welbepaalde hinder of nadelen*

van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen; hun argumenten zijn uitsluitend gesteund op loutere veronderstellingen en hypothesen !

c) ten overvloede herhalen de tussenkommende partijen aan dat:

- parking nr. 8 wel degelijk bruikbaar; er zijn 9 parkeerplaatsen, te verdelen over 6 appartementen; parkingsnrs. 7 en 8 zullen derhalve (evident) toebehoren aan één en het zelfde appartement; het voorzien van parking nrs; 7 en 8 achter elkaar is niet anders dan een lange (auto brede) oprit waarop meerdere voertuigen achter elkaar staan (!); van enige onbruikbaarheid zal er derhalve geen sprake zijn;
  - dat parking 9 een gevaar zal vormen is evenzeer onjuist; de gebruiker van deze parking zal perfect gebruik kunnen maken van de oprit; uiteraard moet eenieder, die een oprit verlaat, de nodige waakzaamheid en voorzichtigheid aan de dag leggen, hetgeen echter vreemd is aan de (goede) ruimtelijke ordening;
  - het aantal parkeerplaatsen zullen wel degelijk volstaan; het doelpubliek voor de appartementen zijn gepensioneerden, waarvan mag aangenomen worden dat zij slechts beschikken over één wagen, waardoor er meerdere parkeerplaatsen ter beschikking zullen zijn voor bezoekers;
  - van enige bijkomende verkeersoverlast, ten gevolge van 6 (!) appartementen, zal er tot slot evenmin sprake zijn;
- ...”

3.

De verzoekende partijen antwoorden op de exceptie van de tussenkommende partijen:

“ ...

De tussenkommende partijen betwisten in hun verzoek tot voortzetting met schriftelijke uiteenzetting dd. 8 juli 2016 het belang van de verzoekende partijen.

In eerste instantie stellen zij dat verzoekers “hun bewering op geen enkele wijze staven”. Verzoekers zouden nalaten een overtuigingsstuk voor te brengen dat hun belang staft. Daarnaast zouden verzoekers de hinder en nadelen die zij zullen ondervinden niet voldoende waarschijnlijk maken.

Verzoekers merken nogmaals op dat het overeenkomstig art. 4.8.11, §1, eerste lid, 3 VCRO niet vereist is dat het bestaan van de hinder en nadelen absoluut zeker is. Zij dienen deze voldoende waarschijnlijk te maken. Er kan van verzoekers aldus niet verwacht worden, laat staan vereist, dat zij bewijsstukken voorbrengen. Onderstaande uiteenzetting beschrijft het belang van verzoekers voldoende concreet en maakt de hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk.

(...)

Het doelpubliek mag dan wel gepensioneerden zijn, doch niets verzekert dat zij ook effectief tot aankoop en bewoning van deze appartementen zullen overgaan. Het spreekt voor zich dat 9 parkeerplaatsen (waarvan er minstens drie moeilijk of niet realiseerbaar/bereikbaar zijn) niet zullen volstaan voor 6 appartementen indien er bijvoorbeeld gezinnen gaan wonen waarvan meerdere personen werken en meerdere voertuigen hebben.

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het bestaan van effectieve hinder hoeft niet te worden bewezen. Het risico op hinder volstaat.

2.

Het betoog van de verzoekende partijen voldoet daaraan. De verzoekende partijen dienen zich aan als de eigenaars en bewoners van de woning op de Nijverheidslaan 56, zijnde de links aanpalende woning aan het bouwperceel. Zij situeren hun perceel ten opzichte van de bouwplaats en visualiseren het uitzicht dat zij daarop hebben. De door hen gevreesde impact op hun uitzicht en privacy wordt afdoende geargumenteed. Dat de op te richten woning inspringt en zich op acht meter van de woning van de verzoekende partijen bevindt, dat de bestaande haag niet zal verdwijnen en de gevelhoogte van de meergezinswoning niet substantieel hoger is dan de hoogte van een alleenstaande woning, zoals de tussenkomende partijen argumenteren, doet daar niet anders over oordelen.

Waar de tussenkomende partijen ter betwisting van de aangevoerde parkeer- en verkeershinder, met verwijzing naar hun repliek op het middel ter zake, stellen dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij met “een welbepaalde hinder of nadelen van een zekere omvang” of “met ernstige ongemakken of nadelen” geconfronteerd zullen worden, sluiten zij aldus niet uit dat er mobiliteitshinder zal zijn. Die hinder hoeft niet “ernstig” of “een zekere omvang” te vertonen alvorens het bestaan van een belang aanvaard kan worden. Het is niet vereist dat de gevreesde hinder ondraaglijk of onaanvaardbaar zou zijn. Dat raakt de grond van de zaak.

De verzoekende partijen maken afdoende aannemelijk dat de vergunde meergezinswoning een impact op hun woongenot heeft. Welke “overtuigingsstukken” de verzoekende partijen nog zouden moeten bijbrengen om van hun belang te overtuigen, verduidelijken de tussenkomende partijen niet.

3.

De exceptie wordt verworpen.



## VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: de Motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*In eerste instantie moet rekening worden gehouden met de ‘inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving’ van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De onmiddellijke omgeving bestaat in de regel uit de twee, drie aanpalende percelen links, rechts, achter en voor of de courante 50 m- zone rondom de projectsite. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.*

*Als evenwel een aanvraag een afwijking van een voorschrift betreft zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. De ruimere omgeving wordt doorgaans beschouwd als de buurt, de wijk of het stadsdeel, veelal het ruimtelijk samenhangend geheel waartoe de projectsite behoort; gewoonlijk wordt dit beperkt tot de gebruikelijke loopafstand (circa 400 m). De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.*

*De ‘in de omgeving bestaande toestand’ moet beschouwd worden als de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand. Zo zal bij de functionele inpasbaarheid en de schaal uiteraard de onmiddellijke omgeving een rol spelen terwijl bij het mobiliteitsaspect de ruimere omgeving een rol speelt.*

*De verwerende partij gaat enigszins voorbij aan de beoordeling van de onmiddellijke omgeving op het vlak van functionele inpasbaarheid, schaal en visueel-vormelijke elementen. Deze elementen dienen beoordeeld te worden rekening houdend met de bestaande situatie ter hoogte van de site waarop de vergunning betrekking heeft.*

*De verwerende partij heeft bij de beoordeling van deze elementen te weinig rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving en dus met de aanpalende percelen.*

*Op het achterliggende perceel van verzoekers bevindt zich een alleenstaande eengezinswoning, net zoals op het rechtsaanpalende perceel. Op de twee links aanpalende percelen bevinden zich twee gekoppelde eengezinswoningen.*

*Deze percelen zijn relevant ter beoordeling van onmiddellijke omgeving. Er komen hier aldus geen meergezinswoningen voor.*

*Het geplande project is tevens gelegen in een rustige, groene en residentiële omgeving. De onmiddellijke omgeving van het project wordt gekenmerkt door alleenstaande woningen binnen een bosrijke omgeving.*

*Onderstaande foto met aanduiding van de onmiddellijke omgeving (200m) geeft dit duidelijk weer:*

*[...]*

*De verwerende partij stelt dat de onmiddellijke omgeving van het project niet enkel gekenmerkt wordt door alleenstaande woningen en verwijst daarvoor naar enkele woonprojecten in de ruimere omgeving van het bestreden project.*

*De verwerende partij stelt in haar besluit het volgende:*

*(...)*

*De verwerende partij beschrijft dan wel summier de onmiddellijke omgeving, doch is dit beperkt tot de opsomming van de eengezinswoningen en laat zij na concreet na te gaan of het project op het vlak van schaal, functionele inpasbaarheid en visueel vormelijke elementen verenigbaar is met deze onmiddellijke omgeving. Er wordt louter gesteld dat het op alleenstaande woningen gaat met twee bouwlagen zonder concreet de vergelijking te maken met het project op het vlak van bouwlagen, aantal wooneenheden, densiteit, afstand rooilijn, afstanden perceelgrenzen, ... . Er wordt tevens nergens in de beslissing verwezen naar het residentiële karakter en de aanwezigheid van villa's.*

*Deze vergelijking wordt daarentegen eerder wel gemaakt ten aanzien van de woonprojecten in de ruimere omgeving, met name de woonprojecten 'De Plejaden' en 'Heideroos'. Eerst en vooral zijn het besteden project, en de projecten waarnaar wordt verwezen, onderling niet vergelijkbaar zijn. Maar bovendien zijn de projecten niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats:*

*1) Het project de 'Plejaden' is op meer dan 200 m gelegen van de bouwplaats. Hier wordt een zijdelingse bouwvrije zone van respectievelijk 12 en 9,6 meter gerespecteerd.*

*[...]*

*De Plejaden bestaat uit 2 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdieping), in tegenstelling tot hetgeen in de beschrijvende nota staat (de derde bouwlaag is immers ondergronds!) wat volledig conform of naar analogie is met de directe omgeving van de bouwplaats, waar de woningen uit evenveel bouwlagen bestaan. [afbeelding]*

*[...]*

*De Plejaden was voordien een leegstaande nijverheidszone en is een voorbeeld van hoe villa-appartementen perfect in de omgeving kunnen geïntegreerd worden, wat van het voorliggend ontwerp dus niet kan gezegd worden.*

*2) De verwerende partij verwijst ook naar de verkaveling **Heideroos**.*

*Dit project betreft een nieuwe verkaveling bestaande uit alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen. We merken op dat tussen de woningen een afstand gerespecteerd wordt van 11 en 13 meter. Door de aard van de woningen zijn de woonruimten gelegen op het gelijkvloers. Deze verkaveling ligt ver (600m) van het ingediende project en kan niet meer als nabije omgeving beschouwd.*

*[...]*

*De Deputatie lijkt enkel de elementen in haar besluit te betrekken die het verlenen van een vergunning verantwoorden, terwijl er met de eerder negatieve elementen geen rekening*

*wordt gehouden, terwijl deze duidelijk werden aangebracht door de gemeente Waasmunster als door de partijen die de vergunning bestreden.*

*Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster heeft terecht geoordeeld dat het project “van het goede te veel is” en de onmiddellijke omgeving in onevenwicht brengt.*

*De Deputatie is in casu niet uitgegaan van de juiste gegevens, minstens heeft zij deze niet deze correct beoordeeld en/of is zij op grond van voormelde overwegingen niet in redelijkheid tot haar besluit kunnen komen.*

*Het voorliggende project zal bovendien ook negatieve gevolgen hebben voor de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden.*

*Overeenkomstig de beschrijvende nota worden er 9 staanplaatsen voor wagens voorzien en slechts één oprit, en dit voor 6 appartementen.*

*De helft van de voortuin wordt als parking aangelegd. Drie plaatsen worden aan de rechterkant van het perceel weergegeven. Momenteel staat daar een haag die 3,40 m breed is, waardoor er onvoldoende ruimte is om deze parkeerruimte te realiseren.  
[...]*

*Bovendien is de voorziene parkeerplaats P8 in de praktijk niet realiseerbaar omdat deze ruimtelijk niet bereikbaar is (zie plannen aanvraag).*

*Ook de voorziene parking P9, grenzend aan de Nijverheidslaan, is verkeerstechnisch niet te realiseren. Deze parking betekent een gevaar voor de wagen die zullen parkeren op P1 en P2, maar tevens voor de fietsers aangezien de wagens die van P9 gebruik maken achterwaarts de straat op zullen moeten gaan.*

*De verkeersveiligheid in de nabije omgeving zal verminderen. Ten gevolge van deze “9” parkeerplaatsen, zullen vele wagens dagelijks het fietspad moeten kruisen. Op het ogenblik dat dit fietspad gekruist moet worden, is er vrijwel geen overzicht van dit fietspad nu fietsers hier in twee richtingen rijden.*

*Het aantal voorziene parkeerplaatsen is niet realiseerbaar, bovendien is er geen ruimte voorzien voor eventuele bezoekers. Er zal in ieder geval geparkeerd worden langs de Nijverheidslaan moeten parkeren, waar weinig ruimte voorzien is. De verkeersoverlast zal in ieder geval toenemen.*

*Het voorliggende project heeft onmiskenbaar een negatieve invloed op de parkeersituatie en de mobiliteit zodat het een schending inhoudt van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO.*

*De verwerende partij heeft ten onrechte met dit element geen rekening gehouden.*

*Om deze redenen maakt de beslissing van de verwerende partij een schending uit van de aangehaalde bepalingen.*

*Verzoekers hebben in het kader van het georganiseerd administratief beroep hun bezwaren geuit op het vlak van privacy en visuele hinder.*

*De verwerende partij neemt deze bezwaren niet mee in haar overweging om de bestreden vergunning te verlenen, zij stelt louter het volgende:*

*(...)*

*Verzoekers betwisten dat de privacy zal worden verzekerd door de bestaande haag en de ramen in mat glas.*

*Zoals reeds aangegeven bij de uiteenzetting van het belang van verzoekers, zal de bestaande haag verwijderd moeten worden om de toegang naar de achterliggende fietsenberging mogelijk te maken. Bovendien zullen, volgens de plannen, slecht een aantal kleinere ramen worden uitgevoerd in (deels) mat glas.*

*Het verwondert verzoekers bovendien dat de verwerende partij haar motivering op dit vlak bijna letterlijk werd overgenomen uit het verzoekschrift/de replieknota die door aanvragers werd gebruikt in het kader van het georganiseerd administratief beroep.*

*(...)*

*De verwerende partij blijkt dit standpunt van de aanvragers zonder enige afweging of eigen onderzoek te hebben aangenomen, dit terwijl de werkelijke situatie toch enigszins anders is.*

*In werkelijkheid blijkt nergens uit dat de bestaande haag zal behouden blijven. De aanvrager stelt hierover louter dat er “zich een haag op de perceelsgrens met beide percelen bevindt”, blijkbaar lijdt verwerende partij hier tevens uit af dat deze behouden zal blijven.*

*Een appartementencomplex zal in tegenstelling tot de momenteel aanwezige villa, vanzelfsprekend zowel in hoogte als in breedte een enorme impact hebben op het uitzicht. Het zou gaan om een aanzienlijk volume met een bouwdiepte van 16 meter en een voorgevel van 26,17 meter breed. Het gebouw zal 3 bouwlagen bevatten en 9,14 meter hoog zijn, met plaatselijk een verhoging tot op 10,12 meter.*

*Bovendien zal ook het landelijk karakter verdwijnen aangezien alle groene buffers zullen worden verwijderd, er is tevens geen sprake van een eventuele aanleg van nieuwe groene buffers. Verzoekers zullen, in tegenstelling tot nu, niet langer uitkijken op het aanwezige groen, maar ze zullen geconfronteerd worden met de aanwezigheid van een betonnen gebouw van maar liefst drie bouwlagen.*

*De bewoners van het complex zullen een inkijk hebben op de tuin en de woning van verzoekers. Het spreekt voor zich dat dit een schending van de **privacy** van verzoekers zal betekenen. Bovendien zullen verzoekers te maken krijgen met **geluidshinder**.*

*In de beschrijvende nota van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven dat de appartementen zo veel mogelijk naar de straatzijde zijn gericht.*

*Het project voorziet nochtans in ramen en terrassen aan de linkerzijde van het gebouw, deze zijde geeft rechtstreeks uitzicht op de tuin en de woning van verzoekers. Een beperkt aantal kleinere ramen zullen (deels) in mat glas worden uitgevoerd. De grote raampartijen aan de woonruimtes, die tevens toegang geven tot de terrassen, zullen niet in mat glas worden uitgevoerd.*

*Er worden ook enorm veel en grote ramen voorzien aan de achterzijde van het gebouw, alsook een terras op de 1<sup>ste</sup> verdieping. Ook deze ramen en dit terras zullen uitkijken op de tuin en woning van verzoekers.*

*Hierboven werd reeds aangegeven dat de momenteel aanwezig groenbuffer, zijnde de 2 meter brede laurierhaag, zal verdwijnen. Er zal geen enkele bescherming meer zijn tegen inkijk. Dit betekent een ernstige schending van de privacy van verzoekers.*

[...]

*De trapstructuur van de bouw maakt het gebouw gevoelig voor inbraak. Er is echter ook een veiligheidsrisico voor de omgevende woningen.*

*Verzoekers hebben er voor gekozen om in deze groene en residentiële omgeving te komen wonen omwillen van de rust in de buurt. De rustige bosrijke omgeving, waarvoor verzoekers initieel hier zijn komen wonen (net als vele anderen), wordt hierdoor afgenomen.*

*De toename van het aantal bewoners zal ervoor zorgen dat het minder rustig zal worden in de buurt. Overeenkomstig de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn alle appartementen zeer ruim opgevat met groot terras of eigen tuin. Sterker nog, indien al deze appartementen gehuurd/gekocht worden door gezinnen met kinderen dan zal de rust in de omgeving in sterke mate dalen.*

*Regelmatig zullen zij in de tuin spelen en zullen er feestjes gehouden worden.*

*Niemand kan garanderen dat enkel gepensioneerden deze appartementen zullen betrekken.*

*Indien er 6 appartementen met terrassen aan de linkerzijde zullen worden opgetrokken, op slechts 4 meter van het perceel van verzoekers, dan zal de geluidshinder zeer goed merkbaar zijn.*

*Verwerende partij laat na een beoordeling te maken van dit element en is niet tot een redelijk besluit in zake gekomen. Het middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“...*

*Verzoekers hebben inhoudelijke kritiek op de wijze waarop de deputatie de bestaanbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst.*

*Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt vooreerst dat de deputatie wel degelijk een grondig onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande goede ruimtelijke ordening ter plaatse heeft uitgevoerd.*

*Zo houdt de deputatie in de bestreden beslissing rekening met de onmiddellijke én ruimere omgeving. Zij kijkt zowel naar de onmiddellijk aanpalende percelen als naar de bebouwing in het ruimere straatbeeld en heeft daarmee een grondig zicht op de in de omgeving bestaande bebouwing en functies.*

*(...)*

*Hieruit blijkt dat de deputatie rekening heeft gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie (visueel-vormelijke elementen) van de omliggende bebouwing.*

*Door enerzijds de ruimtelijke invulling en de functie van het aangevraagde project uitgebreid te omschrijven en anderzijds de ruimtelijke invulling en de functie van aanpalende percelen en de omgeving daarrond, heeft de deputatie een afdoende en zorgvuldige vergelijking gemaakt tussen de aanvraag en de bestaande ordening ter plaatse.*

*In tegenstelling tot wat de verzoekers menen, is ook de gemaakte vergelijking tussen het aangevraagde project en de woonprojecten 'Plejaden' en 'Heideroos' wel degelijk relevant, nu deze naburige projecten vergelijkbaar zijn qua densiteit en schaal.*

*De vaststelling dat de Nijverheidslaan zich in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen, is bovendien geenszins onterecht of foutief, noch kennelijk onredelijk.*

*Ook op het gebied van mobiliteit blijken de verzoekers een andere mening te zijn toegedaan over het aangevraagde project, dan de deputatie. Zij tonen echter niet aan dat de deputatie ook over dit aspect op kennelijk onredelijke wijze zou hebben geoordeeld.*

*De deputatie oordeelde hieromtrent:*

*(...)*

*De deputatie heeft dus wel degelijk geantwoord op het bezwaar dat het project een vermeende negatieve invloed zou hebben op de verkeers- en parkeersituatie in de Nijverheidslaan. Overigens beweren verzoekers wel dat het project een negatieve impact zal hebben op de verkeerslast en de parkeerdruk, maar staven zij dit niet met concrete en correcte gegevens. Zo is het niet duidelijk hoe fietsers bijkomende en gevaren zouden lopen door de realisatie van het project, en zo blijkt geenszins dat parking P8 en P9 helemaal niet zouden kunnen worden uitgevoerd en bijgevolg bereikt.*

*Met betrekking tot de vermeende schending van privacy door het project, en de vermeende visuele hinder stelt de bestreden beslissing:*

*(...)*

*Gelet op bovenstaande motivering, kunnen de verzoekers dan ook niet ernstig volhouden dat de deputatie geen rekening zou hebben gehouden met de opgeworpen bezwaren inzake privacy en visuele hinder.*

*Er is bovendien ook geen enkele reden waarom de privacy van de verzoekers op bovenmatige wijze zou worden geschonden door het project.*

*Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en uit de plannen bij de aanvraag, situeren de meeste (grotendeels matte) ramen aan de linkergevel zich richting de voorzijde van het op te richten gebouw. Gelet op het gegeven dat het project 5m dichterbij de voorste perceelsgrens aanligt (op 15m i.p.v. 20m), zullen deze ramen dus geen directe inkijk geven in de woning van de verzoekers. De ramen aan de achterzijde van het project bevinden zich dan weer voornamelijk aan de rechterzijde van het gebouw, zodat de verzoekers – die zich aan de linkerzijde van het perceel bevinden – ook hierdoor geen bovenmatige inkijk zullen moeten lijden.*

*Er is ook geen enkele reden waarom de bestaande haag aan de linkerzijde van het betreffende perceel zou verdwijnen, zoals de verzoekers menen. Het valt niet in te zien waarom deze haag voor de realisatie en de bereikbaarheid van de fietsenberging met zekerheid dient te verdwijnen. Ook deze haag blijft dus de privacy garanderen.*

*Tot slot dient ook te worden opgemerkt dat de verzoekers geen enkele foto voegen van de betreffende zijgevel van hun woning of tuin waar eventueel inkijk in zou kunnen worden genomen. Zowel de deputatie als uw Raad kunnen dus niet eens controleren of er überhaupt wel sprake kan zijn van enige inkijk in de woning en tuin van verzoekers.*

*Gelet op het feit dat de aanvraag gelegen is in woongebied, en dat daar een normaal niveau van tolerantie mag worden geëist van burens, is de beoordeling van de deputatie omtrent de hinderaspecten niet kennelijk onredelijk. Integendeel zijn het de verzoekers die er een onredelijke benadering van het hinderaspect op na lijken houden.*

*Met andere woorden, de deputatie heeft dan ook helemaal geen kennelijk onredelijke beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, nu zij stelt:*  
...

3.

De tussenkommende partijen repliceren:

“...

1.1. *De verzoekende partijen werpen in hun een eerste middel (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016) de schending op van:*

- 1) *de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald artikel 1.1.4 en/of artikel 4.3.1. § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,*
- 2) *de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,*
- 3) *de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel;*

*Het middel is opgebouwd uit diverse onderdelen. Het is in al zijn onderdelen ongegrond.*

1.2. *In een eerste onderdeel betwisten de verzoekende partijen de beoordeling van de onmiddellijke omgeving op het vlak van “functionele inpasbaarheid, schaal en visueel vormelijke elementen”.*

1.2.1 *De redenen die zij daartoe uiteen zetten zijn allen ongegrond:*

- a) *de verzoekende partijen houden vooreerst ten onrechte voor (zie inleidend verzoekschrift p. 14, al. 1-2) dat “...Op het achterliggende perceel van verzoekers bevindt zich een alleenstaande eengezinswoning, net zoals op het rechts aanpalende perceel. Op de twee links aanpalende percelen bevinden zich twee gekoppelde eengezinswoningen. Deze percelen zijn relevant ter beoordeling van onmiddellijke omgeving. Er komen hier aldus geen meergezinswoningen voor”:*

*1) de beoordeling van “de in de omgeving bestaande toestand” (zie art. 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) komt toe aan de vergunningsverlenende overheid; zij komt niet toe aan de Raad; de Raad kan enkel nagaan of de vergunningsverlenende overheid uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen; het betreft slechts een marginale toetsing; enkel bij kennelijke onredelijkheid kan de Raad tot vernietiging besluiten (vgl. A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen. Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2013, p. 141 e.v.);*

*de Raad is derhalve niet bevoegd te oordelen dat enkel de door de verzoekende partijen voorgehouden percelen “relevant ter beoordeling van onmiddellijke omgeving”; in zoverre is het middel onontvankelijk;*

2) vervolgens brengen de verzoekende partijen geen enkele gerechtvaardigde reden aan waarom geen rekening zou moeten gehouden worden met perceel recht tegenover het perceel van tussenkomende partijen, nl. het... **nijverheidsgebouw !** [...]

Het middel is in zoverre onontvankelijk, minstens ongegrond.

- b) de verzoekende partijen houden voor (zie inleidend verzoekschrift p. 15, 3e laatste al.) dat de verwerende partij in de thans bestreden beslissing nalaat "...concreet na te gaan of het project op het vlak van schaal, functionele inpasbaarheid en visueel vormelijke elementen verenigbaar is met deze onmiddellijke omgeving. Er wordt louter gesteld dat het op alleenstaande woningen gaat met twee bouwlagen zonder concreet de vergelijking te maken met het project op het vlak van bouwlagen, aantal wooneenheden, densiteit, afstand rooilijn, afstanden perceelgrenzen,... . Er wordt tevens nergens in de beslissing verwezen naar het residentiële karakter en de aanwezigheid van villa's";

Ten onrechte:

1) op pag. 11 van de bestreden beslissing beschrijft de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand, waaronder: (1) alleenstaande woningen binnen een bosrijke omgeving (2) op circa 170m het gemeentelijk centrum 'Hoogendonck', (3) op circa 300m 2 meersgezinswoningen met elk 6 wooneenheden, bestaande uit 4 bouwlagen op 9m van de rooilijn, (4) 2 gekoppelde eengezinswoningen op het naastgelegen perceel, (5) het voormalig nijverheidsgebouw aan de overkant van de straat, (6) het woonproject 'de Plejaden' aan het begin van de Nijverheidslaen, bestaande uit 3 bouwlagen en (7) de verkaveling Heideroos aan het kruispunt met de Lindelaan, bestaande uit alleenstaande en/of gekoppelde eensgezinswoningen, gelegen op 6m van de rooilijn,

uit de in de omgeving bestaande toestand leidt de verwerende partij vervolgens af (zie p. 11, al. 8) dat "Deze omschrijving van de omgeving toont aan dat de Nijverheidslaen, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, zich niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen. Een meergezinswoning is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en draagt mee bij tot een kwalitatieve mix van woontypes",

vervolgens toetst de verwerende partij op pag. 12 van de bestreden beslissing het voorwerp van de aanvraag aan de in de omgeving bestaande toestand en concludeert het tot de overeenstemming ermee: "De voorgestelde inplanting van het gebouw op 15m van de rooilijn is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er zijn immers verschillende bebouwingen op kortere afstand van de rooilijn aanwezig in het straatbeeld. Een afstand van 20m tot de rooilijn, zoals de links en rechts aanpalende eigendommen, is stedenbouwkundig niet meer gangbaar en zorgt tevens voor nadelen in een andere ruimtelijke context, zoals inkijk ea. Een inplanting op 15m achter de rooilijn integreert zich dan ook voldoende binnen deze omgeving. Ook het voorzien van bredere (4m in plaats van 3m in vorige aanvraag) zijdelingse perceelgrenzen komt tegemoet aan een beter aanvaardbare inplanting op het perceel en ten opzichte van de aanpalende percelen";

2) door aldus te oordelen gaat de verwerende in de bestreden beslissing wel degelijk (1) concreet na of het project op het vlak van schaal, functionele inpasbaarheid en visueel vormelijke elementen verenigbaar is met deze onmiddellijke omgeving, (2)



wordt concreet de vergelijking gemaakt met het project op het vlak van bouwlagen, aantal wooneenheden, densiteit, afstand rooilijn, afstanden perceelgrenzen en (3) wordt wel degelijk verwezen naar het residentiële karakter en de aanwezigheid van villa's;

Het middel is in zoverre ongegrond.

- c) vervolgens betwist de verzoekende partijen voor (zie inleidend verzoekschrift p. 15-17) de verwijzing naar de woonprojecten 'De Plejaden' en 'Heideroos': "Eerst en vooral zijn het besteden project, en de projecten waarnaar wordt verwezen, onderling niet vergelijkbaar zijn. Maar bovendien zijn de projecten niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats";

opnieuw ten onrechte:

- 1) vooreerst komt het niet aan de Raad toe zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de Deputatie (zie hoger nr. VI.2.2);
- 2) vervolgens zijn deze woonprojecten – naast de andere woonprojecten die de tussenkomende partijen aanbracht (zie hun beroepschrift dd. 13.8.2015 en replieknota dd. 16.10.2015, p. 16 e.v.) – wel degelijk terzake dienend:

- de verkaveling (in ontwikkeling) 'Heideroos':

- deze verkaveling laat zich kenmerken door 9 alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen, waarbij de 2 woningen, gelegen dicht bij de Nijverheidslaan, zich situeren op een afstand van **6 meter** van de rooilijn;
- 'de Heideroos' is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het onroerend goed, voorwerp van de verleende stedenbouwkundige vergunning, nl. op amper (!) **300 m**;
- het onroerend goed, voorwerp van de verleende stedenbouwkundige vergunning, is – net als de Heideroos – gelegen in woongebied,

- het woonproject 'De Plejaden':

- dit woonproject bevindt zich aan het begin van de Nijverheidslaan,
- Het laat zich kenmerken, niet door alleenstaande woningen, wel door verschillende gebouwen, bestaande uit **3** bouwlagen, met daarin woongelegenheden/appartementen;
- het is ook gelegen in de onmiddellijke omgeving van het onroerend goed, voorwerp van de verleende stedenbouwkundige vergunning, nl. op amper (!) **250 m**;
- de Plejaden bevindt zich eveneens in woongebied;

- 3) de verwerende partij heeft derhalve, door deze projecten in de thans bestreden beslissing mee in overweging te nemen bij de beoordeling

van de goede ruimtelijke ordening, op geen enkele wijze de in het middel aangegeven wetsbepalingen geschonden;

- 4) tot slot ‘vergeten’ de verzoekende partijen het project ‘Vogelzang’ (zie stuk III.3) – dat door de verwerende terecht mee in overweging werd genomen – dat zich eveneens in de onmiddellijk omgeving bevindt en dat zich als volgt laat kenmerken:

- het omvat 2 appartementsgebouwen,
- bestaande uit 12 appartementen met ondergrondse garages,
- het voorliggend appartementsgebouw is gelegen op  $\pm 9$  meter van de rooilijn;
- deze gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen,
- en de gebouwen zijn gelegen op minder dan **300 m !**
- en het project heeft een quasi gelijkaardige densiteit dan het project, voorwerp van de met het bestreden besluit verleende stedenbouwkundige vergunning;

Het middel is in zoverre eveneens ongegrond.

- d) de verzoekende partijen houden tot slot voor (zie inleidend verzoekschrift p. 17, 2<sup>o</sup> al.) dat de verwerende partij in de thans bestreden beslissing “...met de eerder negatieve elementen geen rekening wordt gehouden, terwijl deze duidelijk werden aangebracht door de gemeente Waasmunster als door de partijen die de vergunning bestreden”

de verzoekende partijen laten evenwel na concreet aan te geven met welke “eerder negatieve elementen” de verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben; het middel is in zoverre, bij gebrek aan nauwkeurigheid (zie ) onontvankelijk, minstens ongegrond;

- e) conclusie: het middel is in zoverre deels onontvankelijk, minstens manifest ongegrond;

1.2.2 In het schorsingsarrest nr. RvVb/S/1516 dd. 31.5.2016 oordeelde de Raad omtrent het eerste middel het volgende:

(...)

Op het eerste gezicht hanteert de verwerende partij een ruime perimeter om te besluiten dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats zich niet enkel door alleenstaande woningen kenmerkt en dat de meergezinswoning met de onmiddellijke omgeving verenigbaar is”

De tussenkomende partijen zijn het met die overwegingen niet eens:

- a) krachtens artikel 4.3.1, §2, 2<sup>o</sup> Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld o.m. met inachtneming van “de in de omgeving bestaande toestand”;

het begrip “de in de omgeving bestaande toestand” wordt niet gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; door het begrip op te nemen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de decreetgever zich aangesloten bij de rechtspraak van de Raad van State (zie bv. T. DE WAELE, “Vergunningen” in

P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), *Ruimtelijke ordening herbekeken. Analyse van de Vlaamse codex RO en het decreet Grond- en Pandenbeleid, Vanden Broele, 2010, p. 141, nr. 111*);

*in zijn vaststaande rechtspraak oordeelde de Raad van State daaromtrent: “De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten” (zie RvS nr. 196.249, 16 maart 2009, Pauwels) (zie ook P.J DEFOORT, “De goede ruimtelijke ordening en vergunningen. Een juridisch overzicht”, TROS 2008, p. 105-106, nr. 16);*

b) *in de thans bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij:*

- op p. 11, al. 2: *“het eigendom is gelegen aan de rand van de kern van Waasmunster, langs de Nijverheidslaan, gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving”,*
- op p. 11, al. 4: *“Links van het perceel situeren zich 2 gekoppelde eengezinswoningen. Op het rechtsaanpalende en achtergelegen perceel staan er alleenstaande woningen. Deze woningen bestaan uit max. 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking”,*
- op p. 11, al. 5: *“Aan de overkant van de straat, recht tegenover het perceel, bevindt zich een voormalig nijverheidsgebouw, waarin een werkplaats, magazijn en woongelegenheden werden ondergebracht”,*
- op p. 12, al. 1: *“Een inplanting op 15m achter de rooilijn integreert zich dan ook voldoende binnen deze omgeving. Ook het voorzien van bredere (4m in plaats van 3m in vorige aanvraag) zijdelingse perceelgrenzen komt tegemoet aan een beter aanvaardbare inplanting op het perceel en ten opzichte van de aanpalende percelen”,*
- op p. 12, al. 3: *“Door de terugspringende volumes krijgt het wooncomplex een speels karakter en wordt de impact op de zijdelingse perceelsgrenzen tot een minimum herleid. Via privétuintjes en terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de wooneenheden. De terrassen op de eerste en tweede verdieping situeren zich vooral aan de voorzijde van het gebouw, en op de tweede verdieping is slechts 1 wooneenheid ingericht, waardoor de overlast voor de aanpalenden beperkt is”;*

c) *anders dan de Raad in het schorsingsarrest nr. RvVb/S/1516 dd. 31.5.2016 derhalve oordeelde (zie p. 31), heeft de verwerende partij in de thans betreden beslissing wel degelijk (1) rekening gehouden met de aanpalende woningen en (2) heeft de verwerende partij wel degelijk een “concrete afweging” gemaakt met de aanpalende percelen;*

aldus voldeed de verwerende partij aan haar verplichting om de onmiddellijke omgeving niet “buiten beschouwing” (cfr. RvS nr. 196.249, 16 maart 2009, Pauwels) te laten;

- d) dat de verwerende partij in de thans bestreden beslissing ook rekening houdt met de projecten (1) Hoogendonck, (2) Heidenroos, (3) Vogelzang, (4) Heideroos en (5) de Plejaden, is vervolgens in geen enkel opzicht strijdig met artikel 4.3.1, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening noch het begrip “de in de omgeving bestaande toestand”;

die projecten liggen op een afstand van 170m tot 300m en behoren m.a.w. ook ontegensprekelijk tot de “de in de omgeving bestaande toestand”;

en in de mate de Raad van oordeel is dat deze projecten niet “de onmiddellijke omgeving” uitmaken (quod non), wel de “ruimere omgeving”, was het de verwerende partij ook in dat geval, en rekening houdende met de aard en de omvang van het project (nl. een meergezinswoning bestaande uit 6 appartementen), toegelaten de ‘ruimere omgeving’ mee in overweging te nemen: “Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving.” (zie RvS nr. 196.249, 16 maart 2009, Pauwels);

- e) tot slot wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening ook beoordeeld rekening houdende met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” (zie art. 4.3.1, §2, 2° VCRO);

ook daar houdt de thans bestreden beslissing rekening mee, daar waar overwogen wordt: “Een meergezinswoning is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en draagt mee bij tot een kwalitatieve mix van woontypes. In het kader van een duurzaam verantwoord grondgebruik is **enige woonverdichting hier verantwoord voor de toekomstige ontwikkeling** van het straatbeeld” (zie bestreden beslissing, p. 11, al. 8);

Anders dan de Raad in het schorsingsarrest nr. RvVb/S/1516 dd. 31.5.2016 oordeelde, beoordeelde de verwerende partij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening derhalve wel degelijk op een wettige en afdoende wijze; het middelonderdeel is in zoverre ongegrond;

- 1.3. In het tweede onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat het geplande project “negatieve gevolgen (zal) hebben voor de verkeers- en parkeersituatie in de Nijverheidslaan”, waaruit de verzoekende partijen een schending afleiden van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie inleidend verzoekschrift dd. 20.1.2016, p. 17-18, nr. 17).

Het onderdeel is ongegrond:

- a) vooreerst heeft de verwerende in de thans bestreden beslissing de gebeurlijke mobiliteitsimpact grondig beoordeeld (zie bestreden beslissing, p. 12, al. 5 en 6), zodat de verwerende partij voldaan heeft aan de op haar rustende formele motiveringsverplichting.

*in zoverre is het onderdeel ongegrond.*

- b) anders dan de verzoekende partijen voorhouden er wel degelijk voldoende ruimte om de parkeerruimte te realiseren;*
- c) anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is parking nr. 8 wel degelijk bruikbaar; er zijn 9 parkeerplaatsen, te verdelen over 6 appartementen; parkingsnrs. 7 en 8 zullen derhalve (evident) toebehoren aan één en het zelfde appartement; het voorzien van parking nrs. 7 en 8 achter elkaar is niet anders dan een lange (auto brede) oprit waarop meerdere voertuigen achter elkaar staan (!); van enige onbruikbaarheid zal er derhalve geen sprake zijn;*
- d) dat parking 9 een gevaar zal vormen is evenzeer onjuist; de gebruiker van deze parking zal perfect gebruik kunnen maken van de oprit; uiteraard moet eenieder, die een oprit verlaat, de nodige waakzaamheid en voorzichtigheid aan de dag leggen, hetgeen echter vreemd is aan de (goede) ruimtelijke ordening;*
- e) het aantal parkeerplaatsen zullen wel degelijk volstaan; het doelpubliek voor de appartementen zijn gepensioneerden, waarvan mag aangenomen worden dat zij slechts beschikken over één wagen, waardoor er meerdere parkeerplaatsen ter beschikking zullen zijn voor bezoekers;*
- f) van enige bijkomende verkeersoverlast, ten gevolge van 6 (!) appartementen, zal er tot slot evenmin sprake zijn; overigens, hebben de in de vergunde projecten in de onmiddellijke omgeving ('Plejaden', 'Vogelzang', 'Heideroos', enz.) dan niet tot verkeerstoename geleid ?*
- g) de verwerende partij besloot dan ook terecht dat "De parkeerdruk wordt binnen het eigen terrein opgevangen. Er wordt minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein voorzien, wat voldoende is. De parkeerplaatsen bevinden zich gegroepeerd aan de voorzijde van het perceel waardoor de verharding op het terrein beperkt wordt. De uitrusting van de straat voorziet langs de rooilijn van het betreffend perceel een afgescheiden fietspad, dubbele richting. Volgens het besluit van het college van burgemeester en schepenen kan er slechts één toegang per perceel toegelaten worden. Voorliggende aanvraag komt aldus hieraan tegemoet".*
- h) conclusie: het middelonderdeel is dienvolgens eveneens ongegrond;*

- 1.4. *Vervolgens werpen de verzoekende partijen de schending op van hun privacy. Tevens werpen zij visuele en geluidshinder op (zie inleidend verzoekschrift dd. 20.1.2016, p. 18-21, nr. 18).*

1.4.1 *Alle redenen daartoe zijn ongegrond:*

- a) voorafgaande opmerking: de verzoekende partijen houden voor (zie p. 18, nr. 18, al. 1) dat zij "in het kader van het georganiseerd administratief beroep hun bezwaren geuit (hebben) op het vlak van privacy en visuele hinder";*

voor zover verzoekers bekend, is dit onwaar: zij hebben geen enkel (schriftelijk) bezwaar geformuleerd in het kader van het “georganiseerd administratief beroep”, noch waren zij aanwezig of vertegenwoordigd op de hoorzitting dd. 21.10.2015 (zie p. 1 van de bestreden beslissing, laatste al.);

voor zover de verzoekende partijen toch een schriftelijke nota zouden ingediend hebben, is deze alleszins nooit meegedeeld aan de tussenkomende partijen en heeft deze m.a.w. nooit het voorwerp uitgemaakt van enige tegenspraak en kan de Raad er evenmin rekening mee houden, dit alles op straffe van schending van het principe van de tegenspraak en de rechten van verdediging van de tussenkomende partijen;

- b) vervolgens kwam de verwerende partij in de thans bestreden beslissing (zie p. 12-13) tot het besluit dat er van enige schending van de privacy geen sprake is:  
(...)
- c) anders dan de verzoekende partijen voorhouden moet of zal “de bestaande haag” geenszins moeten verwijderd worden; zoals de tussenkomende steeds bevestigd hebben (zie o.a. de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning), blijft de haag behouden, noch min noch meer:

ook op de bouwaanvraagplannen wordt het verwijderen van de haag in geen enkel opzicht aangegeven:

[...]

- d) vervolgens houden de verzoekende partijen voor “visuele hinder” te zullen ondervinden aangezien (1) “Een appartementencomplex zal in tegenstelling tot de momenteel aanwezige villa, vanzelfsprekend zowel in hoogte als in breedte een enorme impact hebben op het uitzicht” (zie verzoekschrift p. 19 derde laatste al.) en (2) zij zullen “... geconfronteerd worden met de aanwezigheid van een betonnen gebouw van maar liefst drie bouwlagen” (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016 – p. 19, voorlaatste al.);

ten onrechte: (1) vooreerst zal er van een ‘betonnen gebouw’ geen sprake zijn; en (2) vervolgens zou ook een residentiële woning dezelfde afmetingen kunnen hebben; in dat verband kan nuttig verwezen naar de woning van de verzoekende partijen De La Meilleure – Regnart in de procedure gekend onder 1516/RvVb/0323/SA, wiens woning ... +/- 25m breed en +/- 9m hoog (in de nok) is!

- e) vervolgens houden de verzoekende partijen (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016 – p. 19, voorlaatste al.) voor dat “...alle groene buffers zullen worden verwijderd”;

dit is zonder meer foutief; het volstaat dienaangaande te verwijzen naar de bouwaanvraagplannen (zie hiervoor pnt. c) én beschrijvende nota bij de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning:

...

- f) de verzoekende partijen werpen vervolgens op dat de “...ramen en terrassen aan de linkerzijde van het gebouw (...) rechtstreeks uitzicht op de tuin en de woning van verzoekers (geeft); de verzoekende partijen ‘vergeten’ echter:

- dat de ramen van de hal, badkamer en keuken in de linkerzijde van het gebouw uitgevoerd worden in mat glas;

[...]

- de afstand tot de perceelgrenzen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping groter is dan op het gelijkvloers, hetgeen de verwerende in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk heeft vastgesteld: “ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt de afstand tot de zijdelinkse perceelgrenzen 4m; de eerste en de tweede verdieping springen vervolgens naar binnen toe in, waardoor de afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen op de eerste en de tweede verdieping langs de rechtse zijde van het project zelfs 6.94m bedraagt”;

g) tot slot beklagen de verzoekende partijen zich over “geluidshinder” (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016, p.20-21) andermaal ten onrechte:

- vooreerst laten de verzoekende partijen na de hinder voldoende concreet te omschrijven; zij beperken zich er toe in het algemeen te stellen dat het “minder rustig” zal worden “in de buurt”, dat door gezinnen met kinderen “de rust in sterke mate zal dalen” en dat er “feestjes zullen gehouden worden”;
- daarenboven vloeit de door de verzoekende partijen voorgehouden hinder niet rechtstreeks noch onrechtstreeks voort uit de verleende stedenbouwkundige vergunning, wel uit het ‘gebruik’ van het op te richten appartementsgebouw (zie en vgl. RvVB nr. S/2011/0105, 30 augustus 2011: “De geluidshinder en de geurhinder, die de verzoekende partijen inroepen als moeilijk te herstellen nadelen, zijn in de eerste plaats het rechtstreekse gevolg van de exploitatie van een klasse 3 meldingsplichtige inrichting en hebben niets te maken met de gevraagde stedenbouwkundige bestemmingswijziging”),
- dat het “minder rustig” zal worden is overigens een vrees die nergens op gesteund is; de verzoekende partijen hebben overigens evenmin enig ‘alleenrecht’ op hun omgeving; meer zelfs: zij wisten dat zij kwamen wonen in woongebied;
- overigens, is het oprichten van een ‘residentiële eengezinswoning’ een ‘garantie’ op rust? Kan daarin geen gezin met kinderen komen wonen? Kunnen daarin geen ‘feestjes’ georganiseerd worden? Kunnen daarin geen kinderen wonen die in de tuin spelen? Enz.

1.4.2 In het schorsingsarrest nr. RvVb/S/1516 dd. 31.5.2016 oordeelde de Raad dat de verwerende partij de thans bestreden beslissing ook op dat punt onvoldoende motiveerde:

(...)

De tussenkomende partijen zijn het ook met deze overwegingen oneens:

- vooreerst verwijzen de tussenkomende partijen naar hetgeen hoger werd uiteengezet (nr. VII.1.3.1) en hetgeen alhier uitdrukkelijk hernomen wordt,
- anders dan de Raad in het schorsingsarrest nr. RvVb/S/1516 dd. 31.5.2016 laat uitschijnen, steunt de verwerende partij zich, ter beoordeling van de privacy van de verzoekende partij, niet enkel op het gegeven dat “de ramen op de eerste en tweede verdieping volgens de plannen, in de linkerzijgevel, in de keuken en de traphal deels, en in de badkamer volledig, in mat glas uitgevoerd (zullen) worden, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van de privacy”,

op p. 12 van de thans bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij eveneens: “Door de terugspringende volumes krijgt het wooncomplex een speels karakter en wordt de impact op de zijdelingse perceelsgrenzen tot een minimum herleid. Via privétuintjes en terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de wooneenheden. De terrassen op de eerste en tweede verdieping situeren zich vooral aan de voorzijde van het gebouw, en op de tweede verdieping is slechts 1 wooneenheid ingericht, waardoor de overlast voor de aanpalenden beperkt is”

door vervolgens ook rekening te houden met de gegevens dat de “eerste en de tweede verdieping springen vervolgens naar binnen toe in, waardoor de afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen op de eerste en de tweede verdieping langs de rechtse zijde van het project zelfs 6.94m bedraagt” (p. 13, al. 1 bestreden beslissing) en dat “De ramen op de eerste en tweede verdieping zullen volgens de plannen, in de linkerzijgevel, in de keuken en de traphal deels, en in de badkamer volledig, in mat glas uitgevoerd worden” (p. 13, al. 3 bestreden beslissing) en daaruit af te leiden dat “er geen sprake kan zijn van een schending van de privacy”, motiveert de verwerende partij de thans bestreden beslissing wel degelijk afdoende;

- c) het gegeven dat “(...) op het eerste gezicht te moeten worden afgeleid dat maar een klein deel van de op de verdiepingen voorziene ramen in de zijgevel in mat glas uitgevoerd worden. De grote meerderheid van de grote raampartijen wordt niet van mat glas voorzien. Daarnaast wordt ook de achtergevel op alle verdiepingen van grote raampartijen voorzien en wordt er op de eerste verdieping ook de aanleg van een terras ingepland” leidt er tot slot in geen enkel opzicht toe dat de er inkijk in de tuin van de verzoekende partijen ontstaat;

integendeel:

- in de achtergevel bevinden zich enkel ‘grote raampartijen’ op het gelijkvloers en op de 1<sup>e</sup> verdieping;

vanop het gelijkvloers is inkijk bij de verzoekende partijen op geen enkele wijze mogelijk, hetgeen de verwerende partij ook vaststelde in de thans bestreden beslissing: “Op de perceelsgrenzen blijft de bestaande haag te behouden zodat de op te richten meergezinswoning op het gelijkvloers geen hinder zal veroorzaken ten opzichte van de aanpalende percelen” (p. 13, al. 3 bestreden beslissing);

ook vanop de 1<sup>e</sup> verdieping is inkijk niet mogelijk, aangezien zich links van de ‘grote raampartijen’ een hoge muur bevindt:

[...]

- op de tweede verdieping bevinden zich geen ‘grote raampartijen’, enkel ramen met gebruikelijke afmetingen;

[...]

- aan de achterzijde van het appartementsgebouw bevinden zich overigens (m.u.v. van het appartement nr. 1 op het gelijkvloers, dat evenwel geen enkele inkijk heeft op de aanpalende percelen) geen leefruimtes, wél slaapvertrekken, badkamers, gangen en een bergruimte de ramen aan de achterzijde;

- ook de ‘grote raampartijen’ in de zijgevels op de eerste en tweede verdieping zullen de privacy van de verzoekende partijen op geen enkele wijze aantasten;



*verzoekers verwijzen daartoe naar de foto's die zij voorleggen onder hun (aanvullend) stuk nr. IV.8:*

*zicht vanop de (toekomstige) 1<sup>e</sup> verdieping (thans het dak van het bestaande gebouw):*

*[...]*

*zicht vanop de (toekomstige) 2<sup>e</sup> verdieping: [afbeeldingen]*

*[...]*

- *nu er van enige schending van de privacy geen sprake is noch kan zijn, hebben de verzoekende partijen geen belang bij hun middelonderdeel, minstens is het om die reden ongegrond;*

*het middelonderdeel is derhalve onontvankelijk, minstens ongegrond;*

*Conclusie: het eerste middel is in al zijn onderdelen onontvankelijk, minstens manifest ongegrond.*

*...”*

4.

De verzoekende partij en de tussenkomende partijen voegen niets wezenlijks meer toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partijen formuleren doorheen hun betoog verschillende excepties en werpen op dat het middel in zijn geheel dan wel in bepaalde onderdelen ervan niet ontvankelijk is wegens gebrek aan een voldoende nauwkeurige uiteenzetting of omdat het tot een opportuniteitsbeoordeling zou aanzetten.

De verzoekende partijen zetten in essentie uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen of te weinig rekening houdt met de onmiddellijke omgeving, dat wil zeggen de aanpalende percelen, en focust op woonprojecten gelegen in de ruimere omgeving. Zij menen dat de bestreden beslissing niet voldoende ingaat op de functionele inpasbaarheid, de schaal en de visueel-vormelijke elementen in verhouding tot de aanpalende woningen. Aldus blijkt uit de uiteenzetting van het middel afdoende waarom de verzoekende partijen de aangevoerde bepalingen geschonden achten.

De excepties van de tussenkomende partijen hebben in essentie betrekking op argumenten die een onderzoek over de grond van de zaak noodzaken. Zoals uit de inhoudelijke beoordeling ervan blijkt, kunnen de argumenten van de verzoekende partijen niet als loutere opportuniteitskritiek worden afgedaan.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2<sup>o</sup> VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend

bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. 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 het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

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

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

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan afwijkt van tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, als er bezwaren en opmerkingen betreffende een relevant en te beoordelen aspect zijn geformuleerd, moet uit de motivering van de beslissing duidelijk blijken waarom de argumentatie in het advies of in de bezwaren en opmerkingen niet wordt gevolgd. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de afbraak van een bestaande eengezinswoning en de bouw van een meergezinswoning met zes appartementen. Aan de Nijverheidslaan heeft het vergunde gebouw een breedte van 26,17 meter en een bouwdiepte van zestien meter. De meergezinswoning telt drie bouwlagen en heeft een gevelhoogte van 9,14 meter.

Uit de gegevens van het dossier en de bestreden beslissing zelf blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden geuit, onder meer door de verzoekende partijen, met betrekking tot onder andere de schaal van het op te richten appartementsgebouw en de verstoring van het voornamelijk groen en residentieel karakter van de omgeving die door eengezinswoningen gedomineerd wordt.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing:

“ ...

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*Voorliggend project beoogt het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het oprichten van een gebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de tweede en derde bouwlaag naar binnen toe inspringen.*

*Het perceel is volledig gelegen in woongebied, waar het oprichten van meergezinswoningen aanvaardbaar is, mits rekening te houden met de bestaande bebouwing.*

*Het eigendom is gelegen aan de rand van de kern van Waasmunster, langs de Nijverheidslaen, gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.*

*Op een afstand van circa 170m van de bouwplaats bevindt zich het gemeentelijk centrum 'Hoogendonck' (sportcentrum, cultureel centrum en bibliotheek). Op een 300-tal meter van de bouwplaats, voorbij het kruispunt met de Koningin Astridstraat, zijn 2 meergezinswoningen van elk 6 wooneenheden achter elkaar opgericht (en verbonden met een ondergrondse garage). Dit project is gelegen op circa 9m van de rooilijn; deze gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen (waarvan de derde en vierde bouwlaag onder het hellende dak).*

*Links van het perceel situeren zich 2 gekoppelde eengezinswoningen. Op het rechtsaanpalende en achtergelegen perceel staan er alleenstaande woningen. Deze woningen bestaan uit max. 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking.*

*Aan de overkant van de straat, recht tegenover het perceel, bevindt zich een voormalig nijverheidsgebouw, waarin een werkplaats, magazijn en woongelegenheden werden ondergebracht.*

*Aan het begin van de Nijverheidslaen bevindt zich het woonproject 'De Plejaden' dat zich kenmerkt door verschillende gebouwen, deels bestaand uit 3 bouwlagen.*

*Voorbij het kruispunt met de Lindenlaen bevindt zich de verkaveling (in ontwikkeling) 'Heideroos'; deze verkaveling laat zich kenmerken door 9 alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen, waarbij de 2 woningen, gelegen dicht bij de Nijverheidslaen, zich situeren op een afstand van 6m van de rooilijn.*

*Deze omschrijving van de omgeving toont aan dat de Nijverheidslaen, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, zich niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen. Een meergezinswoning is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en draagt mee bij tot een kwalitatieve mix van woontypes. In het kader van een duurzaam verantwoord grondgebruik is enige woonverdichting hier verantwoord voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld.*

*...*

#### 4.

De motivering volstaat niet ter verantwoording van de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, met name wat de inpasbaarheid van de vergunde meergezinswoning in de onmiddellijke omgeving betreft. De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing wel uitdrukkelijk dat zij "rekening (moet) houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke

omgeving”, dat “er rekening (dient) gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing” en dat de Nijverheidslaan wordt “gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen binnen een bosrijke omgeving”. Maar zij steunt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vooral op de bebouwing in de ruimere omgeving, te weten het gemeentelijk centrum “Hoogendonck” (170 meter van de bouwplaats) en twee meergezinswoningen (300 meter van de bouwplaats). De motivering van de bestreden beslissing vermeldt ook de woonprojecten “De Plejaden” (“aan het begin van de Nijverheidslaan”) en “Heideroos” (“voorbij het kruispunt met de Lindenlaan”), zonder te preciseren hoe ver die van de bouwplaats gelegen zijn. Uit de door de tussenkomende partijen opgegeven afstanden (respectievelijk 250 meter en 300 meter) kan er worden afgeleid dat die woonprojecten niet tot de onmiddellijke omgeving gerekend kunnen worden.

De verwerende partij hanteert een ruime perimeter om te besluiten dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats zich niet enkel door alleenstaande woningen kenmerkt en dat de meergezinswoning met de onmiddellijke omgeving verenigbaar is.

Over de aanpalende woningen weet de verwerende partij enkel summier te melden dat “links van het perceel zich 2 gekoppelde eengezinswoningen (situeren)”, dat “op het rechtsaanpalende en achtergelegen perceel (...) er alleenstaande woningen (staan)” en dat “deze woningen (...) uit max. 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking (bestaan)”. De meergezinswoning telt drie bouwlagen en heeft een gevelhoogte van 9,14 meter, een gevelbreedte van 26,17 meter en een bouwdiepte van zestien meter. Er wordt in de bestreden beslissing geen concrete afweging van de afmetingen van de vergunde aanvraag met de aanpalende woningen gemaakt, en waarom die ruimtelijk met elkaar verenigbaar zouden zijn.

Noch de vaststelling dat er zich aan de overkant van de bouwplaats een voormalig nijverheidsgebouw bevindt, noch het motief dat het wooncomplex een “speels karakter” krijgt door de terugspringende volumes en de impact op de aanpalende percelen tot een minimum herleid wordt, maakt de gebrekkige afweging tussen de aanvraag en de in de onmiddellijke omgeving aanwezige woningen goed.

Waar de tussenkomende partij aanvoert dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan houden met de ruimere omgeving, wordt er opgemerkt dat die ruimere omgeving minder doorslaggevend is en er niet toe mag leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, zoals in het huidige geval, buiten beschouwing gelaten wordt.

Zoals al gesteld, werden er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren geuit over onder meer het bouwvolume van het aangevraagde appartementsgebouw en de afbreuk die aan het voornamelijk residentieel karakter van de omgeving met overwegend eengezinswoningen gedaan zou worden. Hoewel de verwerende partij de bezwaren niet punt voor punt hoeft te weerleggen, moet zij in de bestreden beslissing genoegzaam doen blijken waarom zij de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Aldus moet uit de formele motivering blijken waarom de verwerende partij in tegengestelde zin beslist.

De verwerende partij steunt haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op verschillende projecten die zich op een aanzienlijke afstand van het bouwperceel bevinden en laat daarbij de onmiddellijke omgeving nagenoeg buiten beschouwing. Door vast te stellen dat de verwerende partij zich vooral door de ordening in de ruimere omgeving heeft laten leiden, treedt de Raad, anders dan de tussenkomende partijen voorhouden, niet buiten zijn legaliteitstoezicht.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Overige middelen**

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

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Koen DAVID en de heer Geert DAVID is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het afbreken van een bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning met zes appartementen op het perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 773A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen 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 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF