

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0631
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0820-A

Verzoekende partij	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Stéphane BOITQUIN2. mevrouw Pascale WAUTERS3. de gewone commanditaire vennootschap SUSTAINABILITY COMMUNICATIONS <p>vertegenwoordigd door advocaat Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Dirk VAN NECHEL2. mevrouw Nancy HEYLENS <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 31 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal van 30 januari 2017 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 2 ééengezinswoningen in halfopen verband en 1 meergezinswoning met 2 woongelegenheden in gesloten verband na het slopen van de bestaande woning (aangepaste plannen) op een perceel gelegen te 1760 Roosdaal, Koning Albertstraat 126, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nr. 120g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 9 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 13 april 2018 toe in de debatten.

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 kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Kurt STAS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

In 2013 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in voor “het bouwen van vier geschakelde woningen na sloop van de bestaande woning”. Zij trekken de aanvraag naderhand in.

Op 30 december 2014 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in voor “het bouwen van 2 woningen + 2 appartementen na sloop van 1 woning”. Tegen de door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunning tekenen de verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij die het beroep op 3 september 2015 verwerpt en eveneens een stedenbouwkundige vergunning verleent.

De verzoekende partijen stellen tegen de beslissing van 3 september 2015 een vordering tot vernietiging in. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0135/A. Met een arrest van 25 juli 2017 (nummer RvVb/A/1617/1064) vernietigt de Raad de beslissing van 3 september 2015.

2.

Hangende vermelde procedure voor de Raad dienen de tussenkomende partijen op 30 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 2 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning met 2 appartementen na de sloop van 1 woning” op een perceel gelegen te 1760 Roosdaal, Koning Albertstraat 126, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nr. 120g.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 oktober 2016 tot en met 24 november 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 januari 2017 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

DEEL 2: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Openbaar onderzoek

(...)

Behandeling van de bezwaren

Het bezwaar van Pascal Bellemans werd ingediend op 23 november 2016 en is bijgevolg ontvankelijk. Het bezwaar van Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick (namens Stéphane en Pascale Boitquin-Wauters) werd ingediend op 23 november 2016 en is bijgevolg ontvankelijk.

Een aantal opmerkingen komen in de 2 ingediende bezwaren meerdere keren aanbod. Deze worden bijgevolg gegroepeerd behandeld.

De bezwaren hebben betrekking op:

- 1 Het voorliggend project kan niet zonder voorafgaandelijke verkavelingsvergunning worden gerealiseerd en is in feite een verdoken verkaveling.

De gemeente heeft geen weet van een overdracht of aanbieding op het moment van de behandeling van het dossier. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is geen voorafgaande verkavelingsvergunning nodig vooraleer de kavels te koop worden aangeboden.

Art. 20. Dec. 11/5/2012 "Artikel 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, §1, eerste lid, van dezelfde codex worden uitgelegd als volgt: "Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is **niet** vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden."

Er is geen enkel element dat erop wijst dat de verkoop zal starten voordat de woningen volledig opgericht zijn. De woningen mogen niet verkocht worden vooraleer zij volledig afgewerkt zijn. Dit wordt zo meegedeeld aan de eigenaar.

Besluit: aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

2. Het project is volgens de bezwaarindieners strijdig met de aanvullende voorschriften van het gewestplan

Het project heeft twee woonlagen. De kelderverdieping bevat enkel de garages, provisieruimtes en inkom. Deze wordt niet ingericht voor woonfuncties of voor permanent verblijf en kan niet beschouwd worden als een woonlaag, noch is hier sprake van een volwaardige bouwlaag aangezien het gaat om een kelderverdieping die, door de helling naar achter toe, grotendeels ondergronds is gelegen met uitzondering van de voorgevel. Als wijziging ten opzichte van de eerder ingediende plannen is de zolderruimte nu niet ingericht en slechts toegankelijk via een zolderluik. Onderliggend appartement is ruim genoeg en beschikt over alle leefruimte om als volwaardig beschouwd te kunnen worden en zelfstandig te kunnen functioneren. Niets wijst erop dat de zolder als een volwaardige woonruimte zou gevoegd worden bij het onderliggend appartement. De zolderruimte kan

dan ook niet beschouwd worden als een woonlaag noch als een bouwlaag. Het project bestaat dus uit maximaal 2 woonlagen en is in overeenstemming met de aanvullende voorschriften van het gewestplan.

Besluit: aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

3. *Het vermelden van foutieve informatie in de beschrijvende nota. Er is sprake van woningen in open, halfopen en gesloten verband in de onmiddellijke omgeving. In werkelijkheid zijn er enkel woningen in open verband terug te vinden.*

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door woningen in gesloten en halfopen verband, namelijk de woningen langs de Koning Albertstraat met huisnummers 139, 141, 143, 145 en 151, 153 en 108, 110, 112, 114. Dit zijn zowel woningen die dichters als verder van het centrum van de kern O.L.V.-Lombeek zijn gelegen ten opzichte van het betrokken perceel. Tevens zijn er in de Koollochting diverse gebouwen in halfopen en gesloten verband terug te vinden, namelijk de woningen langs de Koollochting met huisnummers 10, 12, 14, 18 en 20, 22. Aldus geeft de beschrijvende nota correcte informatie weer.

De grote open bebouwingen op grote percelen, zoals er ook enkele woningen rond het perceel zijn gelegen, zijn van een bebouwingstypologie dat door de verdichtingsvisie van het Ruimtelijk Beleidsplan Vlaanderen niet langer als wenselijk wordt beschouwd in en rond de kern. Een perceel van deze grootorde ondermaats bebouwen met 1 eengezinswoning getuigt van een onvoldoende zuinig ruimtegebruik en wordt niet als wenselijk beschouwd op deze locatie binnen de kern van O.L.V.-Lombeek.

Besluit: aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

4. *Het project voorziet een te grootschalig volume dat de draagkracht van het perceel overschrijdt en leidt tot een te grote bebouwingsdichtheid en schaalbreuk ten opzichte van de omgeving.*

Het project dat voorzien wordt, voldoet volledig aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, qua bouwdieptes, bouwvrije stroken en dakhelling. Bovendien worden de zijdelingse bouwvrije stroken en de tuindiepte ruimer genomen dan minimaal vereist. Het gebouw heeft de karakteristieken van 2 halfopen bebouwingen en een gesloten bebouwing en kent een totale gevelbreedte van 23,40 meter en een bouwdiepte van maximaal 12,00 meter. Hierdoor wordt geen uitzonderlijke bebouwde oppervlakte ingenomen. De gerealiseerde bouwdiepte is een zeer courante bouwdiepte voor hedendaagse woningen. Bovendien zijn in de directe omgeving verschillende woningen en gebouwen opgericht met vergelijkbare tot grotere bouwbreedtes. Het project dat voorzien wordt, heeft de typologie van 3 aaneengesloten eengezinswoningen met een kroonlijsthoogte vanaf het straatniveau van ca. 6,40 meter. De hogere kroonlijsthoogte van 6,80 meter voor de middelste woning wordt gerealiseerd door de ingegraven garageverdieping en wordt beschouwd ten opzichte van de voorliggende straat. Door het oplopende maaiveld heeft het project langs de voorkant overeenkomstige bouwhoogtes als 2 woningen en een horecazaak aan de overzijde van de straat. Langs de zij- en achterkant worden profielen van een courante eengezinswoning gerealiseerd. Aangezien er naast de grote, lagere open bebouwingen ook andere bebouwingsvormen in de directe omgeving aanwezig zijn, kan er geen sprake zijn van een schaalbreuk. Het project voorziet voor de 3 woningen verspringende gevellijnen wat zorgt voor een opdeling van het voorgevelvlak, zodat geen aaneengesloten massieve gevel wordt gerealiseerd. De inrichting van de

middelste woning tot meergezinswoning zorgt niet tot een schaalvergroting of een grotere ruimtelijke impact ten opzichte van 3 eengezinswoningen.

Besluit: aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

5. *Het Ministerieel Besluit tot definitieve aanduiding van de ankerplaats Neigembos en O.L.V.-Lombeek omschrijft de dorpskern als zeer aantrekkelijk dorp met verschillende gebouwen op de lijst van bouwkundig erfgoed.*

Vanuit dit oogpunt werd in een vorige vergunningsaanvraag advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Er werd echter geoordeeld dat geen advies vereist is, aangezien de ankerplaats vooral slaat op de open, landelijke omgeving rond de kern en niet de bebouwde kern zelf. Aangezien het voorliggend voorstel kleiner is van schaal dan het oorspronkelijke voorstel werd hiervoor geen advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed.

Besluit: aldus niet relevant voor dit deel van het bezwaar.

6. *De gelijkvloerse verdieping wordt grotendeels door garages en opritten ingenomen.*

Er worden 4 garagepoorten voorzien met een totale breedte van 10,40 meter op een totale gevelbreedte van 23,40 meter, dus minder dan de helft van de totale gevelbreedte. Een inpandige garage met oprit per woongelegenheid voorzien is courant volgens de huidige bouwnormen.

Besluit: aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

7. *Door de dakhelling van 45° wordt een te grote bouwhoogte gerealiseerd. Dit wordt geaccentueerd door de dakuitbouw.*

Een dakhelling van 45° en een nokhoogte 6,00 meter hoger dan de kroonlijsthoogte is courant volgens de huidige bouwnormen. Door de helling in het maaiveld ligt de nok in feite slechts 11,00 meter boven het normale maaiveld (met uitzondering van de middelste woning), wat een normale nokhoogte omvat voor een eengezinswoning. De dakuitbouw wordt voorzien in de middelste woning die het verste van de weg opgericht wordt. Hierdoor wordt net een breuk in het dakvlak gerealiseerd waardoor het dakvolume een minder grote indruk geeft.

Besluit: aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

8. *De afgraving van het talud vooraan en de aanvulling van het terrein achteraan tot op het niveau van de vloerpas van de verdieping wordt als onaanvaardbaar beschouwd.*

Zowel de bestaande woning als de woning op het rechter aanpalende perceel beschikken over ingegraven garages. Door het hoogteverschil tussen de straat en het terrein ter hoogte van de voorgevel is een garage op het bestaand maaiveldniveau niet wenselijk (te steile helling voor de oprit). De afgraving van het talud voor het realiseren van een ingegraven garageverdieping is bijgevolg eigen aan de specifieke reliëfeigenschappen van het terrein. Een vrijstaand bijgebouw als garage per woongelegenheid is niet wenselijk, aangezien dit de bebouwingsgraad op het terrein opnieuw zal verhogen.

Besluit: aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

9. *De woningen worden te ver naar achter geplaatst op 8 meter van de perceelsgrens en met maximaal gabariet, waardoor het zicht wordt weggenomen van de bezwaarindiener en er uitgekeken wordt op een gigantisch bouwvolume.*

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt dat een woning dient ingeplant te worden op de rooilijn of minimum 5,00 meter achter de rooilijn indien deze vastgesteld is, en anders minstens 11,00 meter uit de as van de voorliggende weg. Op basis van de verordening dient er tussen de achtergevel van de woning van de bezwaarindiener en de zijgevel van de nieuwbouw minstens 11,00 meter gevrijwaard te worden. Om de impact naar het betrokken perceel zoveel mogelijk te beperken werd een zijdelingse bouwvrije strook van 7,00 meter voorzien. Hierdoor bedraagt de afstand tussen de achtergevel van de bezwaarindiener en de zijgevel van het project meer dan de minimaal vereiste afstand. De woningen worden volledig conform de verordening opgericht. Bovendien worden de puntgevels van het zadeldak afgeschuind naar een hellend dak, zodat er geen volledige rechtopstaande zijgevel tot in de nok wordt voorzien. Dit werd vanuit de gemeente opgelegd om de impact van de zijgevel ten opzichte van de woning van de bezwaarindiener verder te beperken.

Besluit aldus ongegrond voor dit deel van het bezwaar.

Beschrijving van de omgeving en project

De Koning Albertstraat is een gemeenteweg van de deelgemeente O.L.V.-Lombeek. Door de aanwezige bebouwing met infrastructuur is de ordening van het gebied gekend. Het perceel is bebouwd met een eengezinswoning in open verband (type bungalow). Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een eengezinswoning in open verband en een vrijstaand bijgebouw. Links van het terrein liggen 2 achter elkaar gelegen percelen. Het voorste perceel is bebouwd met een eengezinswoning in open verband en met op het gelijkvloers een handelszaak. Het achterste perceel is bebouwd met een eengezinswoning in open verband. Dit perceel heeft zijn toegang tot de Windmolenstraat. De garage van deze woning grenst aan de achtergevel van de woning op het voorste perceel. Het achterliggende perceel is bebouwd met een eengezinswoning met aangebouwde schuur en een achterliggende loods. Dit perceel heeft eveneens zijn toegang tot de Windmolenstraat. De omgeving geeft een landelijke indruk.

De aanvraag omvat het bouwen van 2 eengezinswoningen in halfopen verband en 1 meergezinswoning met 2 woonegelegenheden in gesloten verband na het slopen van de bestaande woning (aangepaste plannen).

Het nieuwbouwproject bestaat uit de realisatie van 4 wooneenheden, namelijk een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen en met links en rechts een eengezinswoning.

Het nieuwbouwproject bestaat dus uit 3 afzonderlijke bouwvolumes met een verspringende bouwlijn. De voorgevellijn bevindt zich voor de linker eengezinswoning op 10,20 meter, voor de rechter eengezinswoning op 13,00 meter en voor de meergezinswoning op 14 meter uit de as van de Koning Albertstraat. Het totale bouwvolume wordt ingeplant op 7,00 meter van de linker perceelsgrens en op 3,00 meter van de rechter perceelsgrens.

Het totale bouwvolume bestaat uit een ondergrondse verdieping (garage), het gelijkvloers, de 1^{ste} verdieping en het dakvolume. Ter hoogte van de voorgevel komt de ondergrondse verdieping gelijk met het maaiveld. Achteraan komt deze verdieping volledig ondergronds te liggen.

De afwerking van de gevel van het gehele bouwvolume bestaat uit een rode steen. De verschillende uitbouwen worden afgewerkt met een lichtrode gevelsteen.

In de voortuinstrook wordt per woongelegenheden een oprit en de noodzakelijke toegang tot de woning voorzien. Dit betekent dus 1 per eengezinswoning en 2 voor de meergezinswoning. Deze opritten en toegangen hebben elk een afzonderlijk breedte van 3,00 meter. Alle verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen.

Het bestaande terrein heeft een hellend profiel en blijft nagenoeg ongewijzigd. Enkel ter hoogte van de bouwzone en de voortuinstrook wijzigt het terreinprofiel. Het voorste gedeelte van het terrein wordt afgegraven om de ondergrondse verdieping te realiseren. Het niveauverschil van 2,10 meter wordt hier en ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen opgevangen door een betonnen keerwand. In de voortuinstrook, ter hoogte van de meergezinswoning, wordt een gedeelte van het oorspronkelijke terreinprofiel behouden. Deze zone wordt eveneens afgewerkt met een keerwand.

Het linkse bouwvolume bestaat uit een eengezinswoning in halfopen verband. Dit bouwvolume heeft een breedte van 7,00 meter en een bouwdiepte van 12 meter, dit zowel op het gelijkvloers als op de 1^{ste} verdieping. Boven de garage wordt een uitbouw voorzien. Het bouwvolume wordt afgewerkt met een half schilddak. Ter hoogte van de voorgevel heeft het dak een kroonlijsthoogte van 6,34 meter. Door het oplopende terreinprofiel heeft de woning achteraan een kroonlijsthoogte van 3,88 meter. In de achtertuin loopt de gelijkvloerse verdieping uit op een terras met een diepte van 3 meter. De achtertuin zelf is te bereiken via een kleine trap.

Het middelste bouwvolume omvat een meergezinswoning in gesloten verband. De gelijkvloerse verdieping omvat 1 appartement. De 1^{ste} verdieping en het dakvolume omvat het duplexappartement. Het middelste bouwvolume heeft een breedte van 10,40 meter, een bouwdiepte van 12 meter. In het midden van de voorgevel wordt een dakuitbouw voorzien. Het middelste bouwvolume wordt afgewerkt met een zadeldak met vooraan een kroonlijsthoogte van 6,82 meter en achteraan een kroonlijsthoogte 6,08 meter. Achter de woning wordt op de gelijkvloerse verdieping een terras aangelegd met een diepte van 2,50 meter.

Het rechtse bouwvolume bestaat uit een eengezinswoning in halfopen verband en is het spiegelbeeld van het linkse bouwvolume. Dit bouwvolume heeft een breedte van 7,00 meter en zowel op het gelijkvloers als op de 1^{ste} verdieping een bouwdiepte van 12 meter. Er wordt in het dakvolume van de achtergevel een uitbouw voorzien. De woning wordt afgewerkt met een half schilddak met langs de voorgevel een kroonlijsthoogte van 6,34 meter en langs de achterzijde een kroonlijsthoogte van 3,88 meter. De gelijkvloerse verdieping van dit bouwvolume loopt uit op een terras met een diepte van 3 meter. De achtertuin zelf is te bereiken via een kleine trap.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het bouwen van 2 eengezinswoningen in halfopen verband en 1 meergezinswoning met 2 woongelegenheden in gesloten verband na het slopen van de bestaande woning (aangepaste plannen) is in overeenstemming met de op het perceel geldende verordeningen en voorschriften en brengt, door de inplanting binnen de grenzen van de woongebieden met landelijk karakter en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, de voorgestelde vormgeving en de materialen, de goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats en de openheid van het gebied niet in het gedrang. Bovendien zijn de voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen in harmonie met de bestaande bebouwing en met de omgeving. Om bovenvermelde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Algemene conclusie

Mits het strikt naleven van onderstaande voorwaarden, kan een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 16 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2017 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

h) Het project is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Een nagenoeg identieke aanvraag werd ingediend in 2015. Het totale volume en de samenstelling van woonentiteiten werd ten opzichte van deze aanvraag niet beperkt. Integendeel werd het totaal volume, zij het beperkt, uitgebreid. De meergezinswoning is 1.00m breder geworden en heeft gedeeltelijk een grotere diepte gekregen tot 12.00m op de eerste verdieping. De afstand tot de linker zijdelingse perceelsgrens is met 1.00m verkleind.

Het inpassen van appartementsbouw in Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is niet aangewezen. Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is volgens het Provinciaal ruimtelijk structuurplan een kern in het buitengebied. Binnen deze kernen moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is en dient de leefbaarheid van de kern steeds in acht genomen te worden. Nieuwe woonontwikkelingen moeten kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren. Dit betreft een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die mee in rekening kan gebracht worden bij de beoordeling.

Daarbij wordt eveneens gekeken naar de in de omgeving bestaande toestand en wordt opgemerkt dat in Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek slechts heel beperkt appartementsbouw voorkomt en dat de aangehaalde voorbeelden uitzonderingen zijn die niet onmiddellijk palen aan het goed in kwestie. Er moet vastgesteld worden dat de aanvraag gelegen is in een kleine kern gevormd door enkele landelijke woonlinten. Het voorzieningenniveau is laag. Het gebouw in gesloten verband in voorliggend project betreft een meergezinswoning met één centrale inkom en heeft één appartement op de eerste verdieping en één appartement op de tweede verdieping. Ondanks de beperkte uitzonderingen is het ruimtelijk niet aangewezen dat een verdere introductie van appartementsbouw binnen deze landelijke kern wordt gerealiseerd. Door het vergunnen van een meergezinswoning is de kans groot dat een verdere ontwikkeling in gang wordt gezet waarbij de leefbaarheid en de schaal van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek wordt overstegen.

i) Ook de woningdichtheid die wordt gerealiseerd in voorliggend project (± 30 woningen per hectare) sluit onvoldoende aan bij de gemiddelde woningdichtheid in deze kern in het buitengebied. De oorspronkelijke woningdichtheid op het perceel bedraagt 7 woningen per hectare (zijnde één woning). Beperkt zijn er enkele woningen in gesloten bebouwing op kleinere percelen aanwezig binnen de dorpskern maar ook dit zijn eerder uitzonderingen en het gaat eerder om historische bebouwing. Gangbaar is er binnen deze landelijke kern sprake van woningen in open en halfopen bebouwing met eengezinswoningen op ruimere percelen waardoor de woningdichtheid gemiddeld genomen een stuk lager ligt. De vooropgestelde verdichting sluit onvoldoende aan bij de aanwezige bebouwing. Het gasthof aan de overzijde van de straat is hierop een uitzondering alsook nog een aantal kleine woningen in gesloten verband. Bij een nieuwe invulling van een perceel, oorspronkelijk ingevuld met een vrijstaande eengezinswoning, thans 4 woonentiteiten voorzien betreft eveneens een precedent aangaande de verhoging van de woningdichtheid. Een toename van één naar vier woonentiteiten wordt als overdreven ervaren.

De typologie van de bebouwing en de vooropgestelde woningdichtheid zorgen voor een schaalbreuk met de directe omgeving.

j) Bijkomend voorziet het ontwerp in een grote uitgraving van de voortuinstrook. De bouwbreedte bedraagt 24.60m. De voortuin wordt uitgegraven over een breedte van 2 keer 6.60m, zijnde 13.20m, en wordt afgewerkt met keermuren. Het straatbeeld wordt hierdoor gewijzigd, niet enkel door de uitgravingen op zich maar eveneens door de grote hoeveelheid keermuren. Er wordt geen natuurlijke overgang gerealiseerd. De natuurlijke helling van het terrein wordt op een onaanvaardbare manier doorbroken. Eveneens ter hoogte van de achtergevel wordt het gedeelte waar terras wordt voorzien dan weer opgehoogd.

De aangehaalde voorbeelden van uitgravingen langs de Koning Albertstraat 124 en 118 betreffen enkel een toegang tot een enkelvoudige garage wat veel smaller is en meer in verhouding staat tot de totale breedte van het betreffende perceel. De keermuren van de woning langs de Windmolenstraat huisnummer 2 zijn er gekomen om het reliëf zoveel mogelijk te behouden.

k) Tenslotte kan meegegeven worden dat het dakvolume van het geheel zeer groot en hoog is en een overdreven impact zal hebben op het straatbeeld. Een afknotting van de dakvlakken ter plaatse van de zijgevels neemt niet a priori het zicht van een groot en hoog volume weg. De kroonlijsthoogte is naar beneden getrokken in de zijgevels maar de nokhoogte heeft een hoogte van benaderend 12m. De visueel-vormelijke impact van een dergelijk geheel met groot dakvolume sluit onvoldoende aan bij de bebouwing in de omgeving. Daarbij is het volume dat thans voorligt met één meter verbreed waardoor de afstand tot de linker zijdelingse perceelsgrens met nog één meter is afgenomen en ook de bouwdiepte op de verdieping bij de meergezinswoningen is toegenomen tot 12.00m.

Bij de voorliggende aanvraag krijgt het dakvolume geen functie meer van slaapkamers en wordt dit beperkt tot zolderruimte, enkel bereikbaar langs een zolderluik. Dergelijk groot zoldervolume staat in contrast met de rest van de woonentiteit en wordt dan ook in vraag gesteld, juist omwille van het storende visueel karakter in het straatbeeld.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de typologie van appartementsbouw is niet verder inpasbaar binnen de dorpskern Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek, een kern in het buitengebied. De beperkt aanwezige meergezinswoningen zijn een uitzondering en betreffen geen gewenste verdere ontwikkeling van deze kleine kern;*
- de vooropgestelde woningdichtheid sluit onvoldoende aan bij de aanwezige dichtheid en zorgt voor een schaalbreuk met de directe omgeving. Een toename van één naar vier woonentiteiten op een perceel van net geen 13are is overdreven op deze plaats;*
- de uitgravingen in de voortuinstrook zijn te groot en verstoren het straatbeeld, samen met de aanwezigheid van keermuren;*
- het grote dakvolume van het geheel is te imposant waardoor de visueel-vormelijke impact te groot wordt tegenover de bebouwing binnen deze landelijke kern. Zeker nu dit dakvolume intern wordt beperkt tot “zolderruimte” wordt het behoud van dit grote volume in vraag gesteld.*

...

Na de hoorzitting van 1 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep diezelfde dag ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

(...)

g) Het project is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het betreft een invulling van 2 eengezinswoningen en 1 tweegezinswoning nog binnen de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek.

In de Koning Albertstraat is er een winkel op de benedenverdieping met erboven 2 appartementen, gelegen op 150m van het perceel in kwestie en nog in de Koning Albertstraat, op circa 400m afstand, is er een woonerf met 11 wooneenheden. Ook in de straat Koollochting is er een appartement met 6 woonentiteiten. De aanvraag betreft een kleinschalige invulling van een meergezinswoning beperkt tot 2 woonentiteiten en is ruimtelijk verenigbaar.

h) De woningdichtheid die wordt gerealiseerd sluit voldoende aan bij deze van de omgeving. In de buurt zijn nog voorbeelden met een woningdichtheid van benaderend 29 woningen per hectare. Zo is er aan de overzijde van de straat een gasthof/B&B met aanpalende rijwoningen die zorgen voor een plaatselijke woningdichtheid van ± 26 won./ha. Iets meer ten noordwesten zijn er 4 woningen op een oppervlakte van iets meer dan 11 are waardoor er plaatselijk een woningdichtheid bestaat van ± 36 won./ha. Het woonerf, hierboven aangehaald, geeft een woningdichtheid van ± 33 won./ha. Een beperkte verdichting binnen het centrum van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is ruimtelijk aanvaardbaar.

i) De algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Roosdaal op het bouwen en verkavelen, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 16 september 2010, is van kracht. Het voorliggend project voldoet aan de bijzondere bepalingen aangaande breedte en diepte van de percelen en de inplanting en het gabarit van de woningen. Het vooropgestelde gabarit sluit voldoende aan binnen het bestaande straatbeeld.

Bijkomend worden de zijdelingse bouwvrije stroken en de tuindiepte ruimer genomen dan minimaal vereist. Ook al is er een beperkte bijkomende breedte van 1.00m ten opzichte van de eerdere aanvraag, de zijdelingse bouwvrije strook van 7.00m langs de linkerzijde blijft ruim voldoende. Het geheel heeft de karakteristieken van 2 halfopen bebouwingen en een gesloten bebouwing met een normale aanvaardbare oppervlakte. De maximale bouwdiepte van 13.00m is niet overdreven en betreft een courante diepte voor hedendaagse woningen. Er rest nog voldoende tuindiepte. Het ontwerp zorgt voor een verspringende bouwlijn van de drie entiteiten zodat geen monotoon geheel wordt gecreëerd.

Het dakvolume is vrij imposant. Toch zijn er nog voorbeelden in de directe omgeving met een vergelijkbaar dakvolume en werd het dakvolume in de mate van het mogelijke beperkt door de zijdelingse afknotting van de zadeldaken van de twee buitenste eengezinswoningen. Aan de overzijde heeft het gasthof/B&B eveneens twee bouwlagen en een dakvolume met opstaande dakramen. Ook het appartement in de Koollochting heeft een groot dakvolume.

j) De uitgravingen en keermuren in de voortuinstrook zijn noodzakelijk om de inritten naar de inpandige garages te kunnen realiseren. In de mate van het mogelijke is er rekening gehouden met het bestaande reliëf. Het natuurlijk reliëf van het terrein zorgt voor een helling ten opzichte van de Koning Albertstraat. Het niveau van de tuin past zich aan dit bestaande reliëf aan zodat het niveau van de achtergelegen tuin hoger ligt dan de toegangen van de woningen in de voortuin. Door in het ontwerp rekening te houden met dit reliëfverschil en de tuin achteraan te laten aansluiten op de leefruimtes van de woningen, kan niet anders dan een uitgraving in de achteruitbouwstrook te realiseren, gelijkaardig aan de al bestaande uitgraving naar de garage van de bestaande woning.

k) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. Ook de schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid sluiten voldoende aan bij de directe omgeving. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit die slechts beperkt zal wijzigen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter;
- de aanvraag voldoet aan het aanvullend voorschrift art. 8 aangaande het aantal woonlagen; de onderste verdieping ingevuld met garages, inkomhallen en bergruimtes betreft geen woonlaag; de eerste verdieping van de eengezinswoningen en de dakverdieping van de duplex-appartementen zijn nachtvertrekken en evenmin een woonlaag;
- het project ligt nog binnen de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek waar een beperkte verdichting aanvaardbaar is; in de omgeving zijn gelijkaardige dichtheden voorhanden en beperkt is er appartementsbouw aanwezig;
- het gabarit valt binnen de geldende bouwverordening van de gemeente Roosdaal; door de verspringende bouwlijn wordt geen monotoon geheel gecreëerd maar een aaneenschakeling van drie gebouwen;
- het dakvolume wordt enigszins doorbroken door de afknotting van de zijkanten van het dak van de twee buitenste eengezinswoningen;
- de keermuren en uitgraving blijven beperkt tot de noodzakelijke ingangen naar de garages en de inkom en zijn ruimtelijk verantwoord doordat het ontwerp rekening houdt met het bestaande reliëf door de leefruimtes te laten aansluiten op het maaiveld van de achtergelegen tuin.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de derde verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

“ ...

17. *De hinder en nadelen van de bestreden beslissing zijn voor de verzoekende partijen zeer duidelijk.*

Het betrokken perceel is naast een hoek gelegen, waardoor het gebouw met de zijgevel nagenoeg volledig achter de achterste perceelsgrens van de woning van de verzoekende partijen wordt ingeplant. De woning van de verzoekende partijen zal hinder ondervinden door zowel inkijk als verlies aan uitzicht, naast esthetische schade doordat de tuin zal worden ingesloten door de zijmuur van het project.

Dit kan niet meer worden betwist.

Uw Raad heeft trouwens tijdens de schorsingsprocedure reeds geoordeeld over het belang van de verzoekende partijen. Uw Raad verwoordde het als volgt:

“1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon en als rechtspersoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de

gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de eerste en tweede verzoekende partijen, natuurlijke personen, respectievelijk eigenaar en bewoner zijn van het aanpalende perceel aan de linkerzijde van de perceelsgrens.

De tussenkomen partij stelt weliswaar terecht dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. De verzoekende partijen blijken zich echter niet op het loutere nabuurschap te beroepen, maar stellen dat zij ingevolge de inplanting en het maximale gabarit van het aangevraagde hinder zullen ondervinden door inkijk, verlies aan uitzicht. De verzoekende partijen menen dat zij tevens esthetische schade zullen lijden doordat de tuin zal worden ingesloten door de zijmuur van het aangevraagde project.

Daarmee maken zij ook duidelijk dat de hinder en nadelen niet louter worden veroorzaakt door het gewestplan, maar veeleer door de concrete invulling die wordt gegeven aan de bestemming ingekleurd door het gewestplan.

De eerste en tweede verzoekende partij maken daarmee voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, minstens dat er een risico bestaat op het moeten ondergaan van de aangevoerde hinder en nadelen, zodat zij over een belang beschikken om een beroep in te stellen bij de Raad.

3.

Uit het verzoekschrift blijkt tevens dat de derde verzoekende partij de gebruiker zou zijn van de woning op het aanpalende perceel. De derde verzoekende partij is een commanditaire vennootschap.

Om proceseconomische redenen vestigt de Raad reeds in de huidige stand van het geding de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de derde verzoekende partij op de omstandigheid dat het de Raad, na een voorlopig onderzoek van de ontvankelijkheid op grond van de beschikbare gegevens, onvoldoende duidelijk is of de derde verzoekende partij een voldoende concreet en persoonlijk belang heeft bij het aanvechten van de bestreden beslissing.

De Raad nodigt de derde verzoekende partij daarom uit om naar aanleiding van de indiening van de wederantwoordnota in het kader van het vernietigingsberoep, haar belang alsnog te verduidelijken (in het licht van de maatschappelijke doelstelling van de vennootschap).

Het belang van de derde verzoekende partij is op het eerste gezicht onvoldoende duidelijk om aanvaardbaar te zijn in het kader van de voorliggende schorsingsprocedure.

De exceptie wordt verworpen voor wat betreft de eerste en tweede verzoekende partij en is gegrond voor wat betreft de derde verzoekende partij.”

Er zijn geen redenen om andersluidend te oordelen.

18. Ook voor de rechtspersoon kunnen de hinder en/of nadelen niet worden betwist.

Volgens rechtspraak van uw Raad moet de hinder en/of de nadelen die een rechtspersoon rechtstreeks of onrechtstreeks dreigt te lijden in rechtstreeks verband staan met de verwezenlijking van de doelstelling van de rechtspersoon, zoals die blijkt uit haar statuten.

De rechtspersoon moet met andere woorden waarschijnlijk maken dat er hinder en/of nadelen kunnen ontstaan voor haar werking en die de verwezenlijking van haar statutair doel in het gedrang brengen.

Aldus moet de rechtspersoon aantonen dat zij een persoonlijk belang heeft hetgeen voor een rechtspersoon betekent een 'met de doelstellingen van de rechtspersoon geïndividualiseerd' belang.

De rechtspersoon steunt haar belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing vooral op inplanting van het gebouw en de esthetische schade die erdoor wordt veroorzaakt.

Het maatschappelijk doel van de rechtspersoon is het volgende:

- *Het verstrekken van advies aan bedrijven, overheden en organisaties op het vlak van communicatie, beheer, informatica en techniek;*
- *Communicatie- en taaltraining en –advies, journalistiek werk;*
- *Managementactiviteiten;*
- *Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van onroerend vermogen (alle verrichtingen met betrekking tot onroerend goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals de aan- en verkoop, de bouw, de verbouwing, de binnenhuisinrichting en decoratie, de huur- en verhuur, de ruil, de verkaveling en alle verrichtingen die (on)rechtstreeks verband houden met het beheer of op het productief maken van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten);*
- *Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van onroerend vermogen.*

Deze activiteiten worden uitgeoefend in het pand aan de Windmolenstraat 2, palend aan de bouwplaats. De hinder en nadelen ondervonden door de eerste verzoekende partijen, beïnvloeden dan ook het rustig genot dat de derde verzoekende partij van het pand kan hebben, en beïnvloedt op die wijze de werkomgeving van haar medewerkers (momenteel enkel de zaakvoerders). Die beïnvloeding van de werkomgeving kan ook zijn invloed hebben op de wijze waarop de vennootschap haar maatschappelijk doel kan bereiken. Op die wijze ondervindt ook deze rechtspersoon hinder en nadelen.

19. *De verzoekende partijen hebben bijgevolg overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO de hoedanigheid om de beslissing over de aanvraag tot vergunning aan te vechten.*
...

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de derde verzoekende partij als volgt:

“...

9.- *Het belang van de derde verzoekende partij, de gewone commanditaire vennootschap SUSTAINABILITY COMMUNICATIONS met als maatschappelijke zetel gevestigd te 1760 ROOSDAAL, Windmolenstraat 2 ingeschreven in de KBO onder het nummer 0541.762.123, dient te worden betwist.*

In paragraaf 18 van het beroep tot nietigverklaring wordt gesteld dat:

“De hinder en nadelen ondervonden door de eerste en tweede verzoekende partijen, beïnvloeden dan ook het rustig genot dat de derde verzoekende partij van het pand kan hebben en beïnvloedt op die wijze de werkomgeving van haar medewerkers (momenteel enkel de zaakvoerders). Die beïnvloeding van de werkomgeving kan ook zijn invloed hebben op de wijze waarop de vennootschap haar maatschappelijk doel kan bereiken.”

In het vernietigingsarrest met rolnummer 1516/RvVb/0135/A stelde uw Raad reeds vast dat:

“In de wederantwoordnota wordt gesteld dat de hinder en nadelen ondervonden door de eerste en de tweede verzoekende partij de werkomgeving van de zaakzaakvoerder van de derde verzoekende partij beïnvloeden. Dit zou ook zijn invloed hebben op de wijze waarop de derde verzoekende partij haar maatschappelijk doel kan bereiken. Los van de vraag of de derde verzoekende partij reeds in het inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang, stelt de Raad vast dat zij louter verwijst naar het belang van de andere verzoekende partijen – die de vennoten zijn van de derde verzoekende partij – en dus geen persoonlijk belang aantoont in hoofde van de derde verzoekende partij. Er is dan ook geen sprake van een persoonlijk belang van de derde verzoekende partij.”

In het huidige beroep tot nietigverklaring wordt het belang van derde verzoekende partij op exact dezelfde wijze geformuleerd als in de wederantwoordnota van verzoekende partijen voorafgaand aan de vernietigingsprocedure betreffende de eerste stedenbouwkundige vergunning, verleend door de deputatie op 3 september 2015.

De vaststelling van uw Raad in het vernietigingsarrest met rolnummer 1516/RvVb/0135/A m.b.t. het belang van de derde verzoekende partij kan opnieuw worden gevolgd.

Hieruit volgt dat er in casu geen sprake is van een persoonlijk belang in hoofde van de derde verzoekende partij, zodat het beroep in haren hoofde onontvankelijk is.

...

3.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

8. Ook de derde verzoekende partij beschikt over het vereiste belang om een vernietigingsberoep in te stellen bij uw Raad.

Uw Raad oordeelde in het door de tussenkomende partij aangehaalde vernietigingsarrest dat de derde verzoekende partij enkel verwijst naar het belang van de andere verzoekende partijen zodat zij geen persoonlijk belang zou aantonen.

Deze beoordeling kan niet worden gevolgd.

Uit de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift valt voldoende duidelijk af te leiden dat de derde verzoekende partij haar belang steunt op het gegeven dat de bestreden beslissing hinder en nadelen veroorzaakt voor de werkomgeving van de zaakvoerders zodat ook haar maatschappelijk doel in het gedrang dreigt te komen. Het is evident dat de nadelige gevolgen die de bestreden beslissing kan veroorzaken voor de zaakvoerders ook

rechtstreeks dan wel onrechtstreeks een negatieve impact kunnen hebben op de uitbating van de vennootschap. Zonder de werkzaamheden van de zaakvoerders kan de derde verzoekende partij haar maatschappelijke doelstellingen niet bereiken.

Het beroep in hoofde van de derde verzoekende partij is ontvankelijk.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of (zoals in de voorliggende aangelegenheid) als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden waarbij zij tevens dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

Hoewel de vereiste van een belang bij het beroep niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze mag worden toegepast, kan niet om het even welke benadeling of hinder ter adstructie van het belang in aanmerking genomen worden.

2.1.

Uit het inleidend verzoekschrift kan afgeleid worden dat de derde verzoekende partij, een rechtspersoon, haar activiteiten uitoefent in een pand eigendom van de eerste en de tweede verzoekende partij, die tevens haar vennoten, zaakvoerders en (momenteel) enige werknemers zijn. De derde verzoekende partij verwijst meer specifiek naar de inplanting van het gebouw dat middels de bestreden beslissing werd vergund en de esthetische schade die aldus zou worden veroorzaakt.

Met verwijzing naar haar maatschappelijk doel stelt de derde verzoekende partij vervolgens dat de hinder en de nadelen die de eerste en tweede verzoekende partij zullen ondervinden, een invloed zullen hebben op het rustig genot dat zij van het pand kan hebben en bij uitbreiding op de wijze waarop de derde verzoekende partij naar eigen zeggen haar maatschappelijk doel kan bereiken.

2.2.

Nog los van de vaststelling dat de derde verzoekende partij als rechtspersoon geen zogenaamde zintuigelijke hinder (esthetische schade als gevolg van de inplanting van het middels de bestreden beslissing vergunde gebouw) kan ondervinden, stelt de Raad vast dat de derde verzoekende partij in essentie verwijst naar de hinder en nadelen die de eerste en de tweede verzoekende partij, die haar vennoten, zaakvoerders en (momenteel) enige werknemers zijn, zullen ondervinden om hieruit vervolgens kennelijk zonder meer af te leiden dat zulks een invloed zal hebben op de realisatie van haar maatschappelijk doel.

De Raad is van oordeel dat een aldus geconstrueerd belang al te hypothetisch en onvoldoende concreet en persoonlijk is opdat de derde verzoekende partij er haar vordering nuttig op zou kunnen

steunen. De exceptie van de tussenkomen de partij is derhalve gegrond zodat het beroep, in zoverre het uitgaat van de derde tussenkomen de partij, als onontvankelijk dient verworpen te worden.

3.

Het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij wordt niet betwist. Uit het dossier blijkt dat zij hun vordering tijdig en regelmatig hebben ingesteld. Wanneer hierna gesproken wordt van 'de verzoekende partijen', worden enkel de eerste en de tweede verzoekende partij bedoeld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen en de strekking van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij roept de volgende exceptie in:

" ...

Uw Raad zal het belang van verzoekende partijen en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift beoordelen en het desgevallend als onontvankelijk afwijzen.

In de mate dat de verzoekende partijen een nieuwe beoordeling van de voorliggende aanvraag beogen door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is verwerende partij van oordeel dat het door verzoekende partijen ingediende verzoekschrift als onontvankelijk dient te worden afgewezen.

... "

2.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen als volgt:

" ...

7. De eerste en tweede verzoekende partij stellen vast dat hun belang niet wordt betwist door de verwerende en de tussenkomen de partij.

De verwerende partij meent ten onrechte dat de verzoekende partijen een nieuwe beoordeling beogen van de aanvraag. Zij poneert deze stelling zonder enige concrete toelichting te geven waaruit dit enigszins zou kunnen blijken. De verzoekende partijen beogen op geen enkele wijze een nieuwe beoordeling van de aanvraag, maar enkel een controle op de legaliteit van de bestreden beslissing.

... "

Beoordeling door de Raad

1.

In het overwegende (doch niet in het beschikkende) gedeelte van de antwoordnota stelt de verwerende partij dat "*... de Raad het belang van verzoekende partijen en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift zal beoordelen en desgevallend als onontvankelijk afwijzen...*" en dat het verzoekschrift eveneens als onontvankelijk dient te worden afgewezen "*... in de mate de verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de aanvraag door de Raad beoogt...*".

2.1.

De Raad merkt vooreerst op dat hij zich terdege bewust is van de draagwijdte van zijn decretale opdracht en van de bevoegdheden die hem ter vervulling van die opdracht werden verleend. De Raad onderzoekt daarom, onverminderd eventuele excepties, ambtshalve de ontvankelijkheid van elke vordering die bij hem aanhangig wordt gemaakt aangezien dit de openbare orde raakt. Een uitnodiging hiertoe, zoals de verwerende partij kennelijk doet, is derhalve niet nodig.

In zoverre de suggestie van de verwerende partij als een exceptie moet worden begrepen, wenst de Raad te benadrukken dat een exceptie, net als een middel overigens, voldoende concreet, precies en pertinent moet zijn om in voorkomend geval als dusdanig aangemerkt te kunnen worden. Een exceptie veronderstelt derhalve de uiteenzetting van voldoende concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die er volgens de partij die de exceptie inroep, uit kunnen worden afgeleid.

De eerder vrijblijvende 'opmerkingen' en 'suggesties' van de verwerende partij met betrekking tot de ontvankelijkheid van het voorliggende beroep, zoals vervat in haar antwoordnota, kunnen dan ook niet als excepties worden aangemerkt.

2.2.

De Raad merkt ten overvloede op dat, in zoverre de verzoekende partij de heroverweging van de bestreden beslissing zouden vragen, dan wel in de mate dat haar kritiek op de bestreden beslissing zou neigen naar opportunitetskritiek, de Raad als administratief rechtscollege in principe enkel een vernietigingsbevoegdheid heeft, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets uitvoert en zich niet in de plaats kan en mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan.

Anders dan de verwerende partij voorhoudt, leveren de verzoekende partijen in hun verzoekschrift evenwel (ook) kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing en vragen zij in die zin evenzeer om de bestreden beslissing te vernietigen. Afgaande op de wijze waarop de verwerende partij de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen heeft beantwoord, stelt de Raad vast dat de verwerende partij dit ook zo heeft begrepen zodat de verwerende partij de uiteenzetting van de verzoekende partijen niet, minstens niet uitsluitend, als loutere opportunitetskritiek kan afdoen.

2.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld en derhalve ontvankelijk is.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur:

“ ...

Doordat met de bestreden beslissing een vergunning is verleend voor een project bestaande uit een meergezinswoning en twee aansluitende eengezinswoningen in een omgeving waar eengezinswoningen in open verband de norm zijn

En doordat de verzoekende partijen een bezwaar hebben ingediend, waarin zij onder meer hebben gewezen op de sterk afwijkende typologie, bouwdichtheid, bepaalde hinderaspecten, het bodemreliëf en visueel-vormelijke elementen.

En doordat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies had gegeven, dat gesteund was op de onaanvaardbare dichtheid, het omvangrijke dakvolume en de doorbreking van het talud

En doordat in de bestreden beslissing op onvoldoende wijze een antwoord is gegeven op dit bezwaar en op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

Terwijl de verwerende partij ertoe gehouden is de beslissing in het besluit te motiveren, en deze motivering des te uitgebreider dient te zijn in de mate op die punten een concreet bezwaar is ingediend of in de mate de aanvraag op dat punt het voorwerp heeft uitgemaakt van een ongunstig advies.

En terwijl deze verplichting inhoudt om in het besluit een motivering op te nemen op grond waarvan de bezwaarindiener kan vaststellen dat zijn bezwaar werd beoordeeld, en op grond van welke redenen dit bezwaar al dan niet werd ingewilligd.

b) Toelichting

20. Artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om te onderzoeken of een aanvraag op grond van deze bepaling moet worden geweigerd.

21. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

22. *Wanneer de deputatie krachtens art. 4.7.21, § 1 VCRO e.v. uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.*

De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuur, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing.

23. *Er is dus in principe geen noodzaak om punt per punt op de bezwaren te antwoorden, maar indien een precieze opmerking is geformuleerd, waarvan de juistheid en de pertinentie niet wordt tegengesproken door het dossier, dient de vergunning de motieven opgeven waarom het bestuur aan die opmerkingen voorbijgaat.*

24. *Opdat een beslissing voldoende gemotiveerd is, moet uit de argumentatie blijken dat het bezwaar daadwerkelijk werd onderzocht en in de besluitvorming werd betrokken.*

Dit houdt eveneens in dat de beslissing duidelijk de redenen moet omvatten die verantwoord en waaruit kan afgeleid worden dat de redenen die in het bezwaarschrift werden opgenomen die kunnen worden aangenomen.

25. *De verzoekende partijen hebben in hun beroep bij de verwerende partij verschillende bezwaren opgeworpen die hierna individueel worden besproken.*

26. *Vooreerst hebben de verzoekende partijen bezwaren geuit omtrent de schaal, ruimtegebruik en de dichtheid.*

Zij verwoordden deze als volgt:

“De aanvrager, hierin gevolgd door het college, stelt dat de omgeving gekenmerkt wordt door woningen in open, gesloten en half open verband.

Dit is niet correct. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen in open bebouwing, op grote percelen. Gesloten bebouwing kan enkel in de Koollochting en in de kern van Lombeek als kenmerkend worden beschouwd.

In de omgeving van de bouwplaats is gesloten bebouwing afwijkend.

Op 40 meter van de bouwplaats, aan de Koning Albertstraat 139 tot 145 komen inderdaad een groep van vier woningen, waarvan drie in gesloten bebouwing en één kopwoning voor, maar deze oudere dorpswoningen zijn in niets vergelijkbaar met wat thans wordt voorgesteld: inplanting op de straat, andere halve bouwlaag onder een dak, beperkte diepte en bijgevolg beperkte nokhoogte.

(figuur)

Deze huisjes kunnen redelijkerwijze niet als precedent worden aangezien voor een nieuwbouwproject met veel grotere woningen in gesloten en halfopen bebouwing.

Alleen op dit punt vormt het project, met gekoppelde woningen en een totale gevelbreedte van 23,40 meter reeds een schaalbreuk met de omgeving.

Ten onrechte verwijst de aanvrager naar de onderstaande woningen om aan te tonen dat er in de “onmiddellijke” omgeving meergezinswoningen aanwezig zijn:

- *Koning Albertstraat 177 (gelegen op 284 m in vogelvlucht van het bouwperceel). Uit geen enkel element blijkt dat het gaat om een meergezinswoning;*
- *Koning Albertstraat 121-123 (gelegen op 170 m in vogelvlucht van het bouwperceel). Vermoedelijk verwijst de aanvrager naar Koning Albertstraat 195 (gelegen op 420 m in vogelvlucht van het bouwperceel). Dit was vroeger een restaurant en café. Uit geen enkel element blijkt dat het gaat om een meergezinswoning.*
- *Koollochting 26 (gelegen op 255 m in vogelvlucht van het bouwperceel)*
- *Koollochting 14 (gelegen op 255 m in vogelvlucht van het bouwperceel)*

*Deze woningen wordt aangeduid op de onderstaande luchtfoto:
(figuur)*

De cijfers komen overeen met de volgende legende:

(...)

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto plaatsvinden. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. Deze ordening in de ruimere omgeving is uiteraard minder doorslaggevend daarbij en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten.

De typologie van gesloten en halfopen bebouwing doet de bouwdichtheid ook aanzienlijk toenemen. De realisatie van een bouwproject met twee woningen en twee appartementen op een perceel van 12a 50ca leidt tot een bouwdichtheid van 32 woningen per hectare, oftewel 3a10 ca per woning, en niet tot 29 woning per hectare zoals de aanvrager beweert.

Deze dichtheid is op deze locatie overdreven. De ruimtelijke draagkracht van het perceel is overschreden.

In de onderstaande tabel zijn de oppervlakten weergegeven van de woningen die zich in hetzelfde woonblok bevinden, vanaf de Koning Albertstraat 116 tot de Windmolenstraat 16.

<i>Perceelsnummer</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Adres</i>	<i>type</i>
121/K	244	Albertstraat 128	HOB
120//K	663	Windmolenstraat 2	OB
119/D	3361	Windmolenstraat 4	OB
116/H	1447	Windmolenstraat 6	OB
116/F	1091	Windmolenstraat 10	OB
111/B	920	Windmolenstraat 12	OB
111/C	595	Windmolenstraat 14	OB
111/D	794	Windmolenstraat 16	OB
120/G	1362	Albertstraat 126	OB
115/D	1602	Albertstraat 124	OB
115/F	1522	Albertstraat 122	OB
114/C	1572	Albertstraat 118	OB
113/G	1730	Albertstraat 116	OB
	16659 m ²		

De gemiddelde perceelsoppervlakte bedraagt hier 1281 m².

Er is maar één perceel dat vergelijkbaar is, en dat is het hoekperceel aan de Koning Albertstraat en de Windmolenstraat. En dat is een bijzondere situatie (hoekpand en voormalig café).

In het bouwblok aan de overzijde van de Koning Albertstraat is de dichtheid hoger, maar ze ligt nog ver onder die van het voorgestelde project.

<i>perceelsnummer</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Adres</i>	<i>type</i>
262/Y	1158	Albertstraat 131	OB
262/C/2	1586	Albertstraat 133	OB
265/K	953	Albertstraat 135	OB
264/F/	993	Albertstraat 137	OB
263/Z	116	Albertstraat 139	GB
263/Y	89	Albertstraat 141	GB
263/X	101	Albertstraat 143	GB
263/W	632	Albertstraat 145	HOB
267/P	614	Albertstraat 149	OB
269/S	538	Albertstraat 151	HOB
269/T	491	Albertstraat 153	HOB
270/Y	679	Albertstraat 155	OB
270/Z	762	Albertstraat 157	OB
271/G	876	Albertstraat 159	OB
262/F/2	1010	Jozef Jansstraat 3	OB
262/E/2	936	Jozef Jansstraat 5	OB
262/Z	998	Jozef Jansstraat 7	OB
	12532		

De gemiddelde perceelsoppervlakte bedraagt hier 737 m², en dit rekening houdend met de drie woningen in gesloten bebouwing. Buiten die woningen is er geen enkel perceel waarvan de dichtheid vergelijkbaar is met de percelen die nu gecreëerd worden.

Zoals reeds vermeld kan het gasthof (B&B) met restaurant en aanpalende woningen aan de overzijde van het bouwperceel niet in aanmerking worden genomen. De aanvrager verwijst ook nog naar andere percelen, maar verduidelijkt op geen enkele wijze waar deze percelen zijn gelegen. Bovendien verliest de aanvrager opnieuw het verschil tussen de onmiddellijke omgeving en de ruimere omgeving uit het oog bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Als het college van burgemeester en schepenen beweert dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door woningen in gesloten en halfopen verband, dan heeft zij de omgeving niet goed bekeken. Open bebouwing op grote percelen is wel degelijk overheersend. Er zijn voorbeelden van restanten van oudere bebouwing met gevels op de perceelsgrens, maar de recentere bebouwing is, op een enkele uitzondering na, open. De door het college van burgemeester en schepenen aangehaalde voorbeelden (Koning Albertstraat 139, 141, 143, 145 en 108, 110, 112, 114) zijn voorbeelden van oudere bewoning (kleine werkmanshuizen respectievelijk een herbestemde stal), en geven geen bebouwingstypologie weer die thans nog zou kunnen worden aanvaard. Enkel de woningen op de nummers 151-153 zijn nog een vergelijkingspunt, maar voor deze woningen geldt wel dat het enkel gaat om halfopen bebouwing (en dus geen gesloten bebouwing, en geen meergezinswoning), met een beperkt gabarit op een perceel met een redelijke omvang (491 tot 679 m²). Samengenomen zijn deze woningen opgericht op een perceel dat vergelijkbaar is tot de in deze zaak aan de orde zijnde bouwplaats (1170 m², i.v.g. 1278 m²), maar er staan wel slechts twee woningen op. Deze voorbeelden, die overigens niet tot de onmiddellijk aansluitende omgeving behoren, doen geen afbreuk aan het feit dat de overige woningen open bebouwing zijn.

De verwijzing naar de Koollochting gaat niet op. De bebouwing daar heeft een heel andere context, en is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter van de bouwplaats, over een parkzone.

Zowel qua typologie als qua dichtheid leidt het project tot een schaalbreuk met de omgeving.

Daarbij komt dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, en daar meergezinswoningen slechts bij hoge uitzondering voorkomen.

Het voorgaande werd ook reeds weergegeven in het verslag van de PSA tijdens de vorige beroepsprocedure. De PSA gaf het volgende advies:

“Het project is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het inpassen van appartementsbouw in Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is niet aangewezen. Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is volgens het Provinciaal ruimtelijk structuurplan een kern in het buitengebied. Binnen deze kernen moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is en dient de leefbaarheid van de kern steeds in acht genomen te worden. Nieuwe woonontwikkelingen moeten kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.

In Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek komt nog geen appartementsbouw voor.

Het betreft een kleine kern gevormd door enkele landelijke woonlinten. Het voorzieningenniveau is laag. Het gebouw in gesloten verband in voorliggend project betreft een meergezinswoning met één centrale inkom en heeft één appartement op de eerste verdieping en één duplex-appartement op de tweede verdieping met kamers onder dak. Een introductie van appartementsbouw binnen deze landelijke kern heeft een te grote precedentwaarde en kan een ontwikkeling in gang zetten die de leefbaarheid en de schaal van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek overstijgt.

Ook de woningdichtheid die wordt gerealiseerd in voorliggend project (±29 won./hec.) sluit onvoldoende aan bij de gemiddelde woningdichtheid in deze kern in het buitengebied. De huidige woningdichtheid op het perceel bedraagt 7 wo/ha. Beperkt zijn er enkele woningen in gesloten bebouwing op kleinere percelen aanwezig binnen de dorpskern maar dit zijn eerder uitzonderingen.

Gangbaar is er binnen deze landelijke kern sprake van woningen in open en halfopen bebouwing met eengezinswoningen op ruimere percelen waardoor de woningdichtheid gemiddeld genomen een stuk lager ligt. De vooropgestelde verdichting sluit onvoldoende aan bij de aanwezige bebouwing.

De typologie van de bebouwing en de vooropgestelde woningdichtheid zorgen voor een schaalbreuk met de directe omgeving.”

De aanvrager tracht de verwijzing naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan af te doen als niet relevant omdat dergelijk plan geen aanleiding kan geven tot een weigering van een vergunning.

Dit klopt niet. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan kan wel degelijk als toetsingsgrond worden aangewend onder de vorm van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling waardoor de vergunning kan worden geweigerd.

Het PRS Vlaams-Brabant kwalificeert Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek inderdaad als een kern-in-het-buitengebied. Dit geeft volgens het PRS aan dat bij een kern in het buitengebied geen bijkomende oppervlakte voorzien kan worden voor het opvangen van de gemeentelijke taakstelling inzake wonen en/of bedrijvigheid.

Het PRS omschrijft deze beleidsvisie als volgt:

“Met betrekking tot de open ruimte zal prioritair aandacht gaan naar de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur. In een aantal van de kernen zal het aangewezen zijn dat een gemeentelijk initiatief wordt genomen tot beperking van het woonaanbod. Er dient gestreefd naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. De leefbaarheid van de kern dient steeds in acht genomen. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.

Leegstaande woningen dienen prioritair benut. Andere leegstaande gebouwen kunnen benut worden, indien dit bijdraagt tot de kwaliteitsverbetering van de kern.

Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg kunnen benut worden indien geen verdere verlinting optreedt.”

Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO luidt als volgt:

“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

De criteria die worden vermeld onder 1° zijn de volgende: de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Uit het voormelde artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO moet worden afgeleid dat de deputatie wel degelijk rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Dit wordt zeer duidelijk weergegeven in de memorie van toelichting over het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. De decreetgever formuleerde het als volgt:

“De aanvraag wordt vooreerst, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.”

“Ten tweede. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand. Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht.”

Wanneer de deputatie deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling toepast op de aanvraag, volgt hieruit dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. Het zou immers onlogisch zijn dat de deputatie zou afwijken van haar eigen beleidsvisie voor de ontwikkeling van deze omgeving.”

27. *Het verslag van de PSA over deze aspecten luidt als volgt:*
(...)

28. *De verwerende partij geeft inzake de onmiddellijke omgeving de volgende motivering:*

“g) Het project is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het betreft een invulling van 2 eengezinswoningen en 1 tweegezinswoning nog binnen de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek.

In de Koning Albertstraat is er een winkel op de benedenverdieping met erboven 2 appartementen, gelegen op 150m van het perceel in kwestie en nog in de Koning Albertstraat, op circa 400m afstand, is er een woonerf met 11 wooneenheden. Ook in de straat Koollochting is er een appartement met 6 woonentiteiten. De aanvraag betreft een kleinschalige invulling van een meergezinswoning beperkt tot 2 woonentiteiten en is ruimtelijk verenigbaar.”

De verwerende partij geeft inzake de woondichtheid de volgende motivering:

“De woningdichtheid die wordt gerealiseerd sluit voldoende aan bij deze van de omgeving.

In de buurt zijn nog voorbeelden met een woningdichtheid van benaderend 29 woningen per hectare. Zo is er aan de overzijde van de straat een gasthof/B&B met aanpalende rijwoningen die zorgen voor een plaatselijke woningdichtheid van ± 26 won./ha.. Iets meer ten noordwesten zijn er 4 woningen op een oppervlakte van iets meer dan 11 are waardoor er plaatselijk een woningdichtheid bestaat van ± 36 won./ha .. Het woonerf, hierboven aangehaald, geeft een woningdichtheid van ± 33 won./ha .. Een beperkte verdichting binnen het centrum van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is ruimtelijk aanvaardbaar.”

29. *Beide motiveringen van de verwerende partij zijn ontoereikend gelet op de specifieke bezwaren die werden geuit door de verzoekende partijen, en gelet op het verslag van de PSA.*

Specifiek inzake de typologie wordt er geen enkel standpunt ingenomen door de verwerende partij. In deze ligt een concreet bezwaar voor. Het bezwaar is pertinent en niet kennelijk onjuist. Het kwam aan het bestuur toe om hierover standpunt in te nemen. Het bestuur heeft dit niet gedaan, en heeft zodoende zijn beslissing niet afdoende gemotiveerd.

De verwerende partij neemt wel een standpunt in over de bouwdichtheid, maar beperkt zich tot een motivering die enkel projecten omvat die de eenzelfde dichtheid als het project ondersteunen. De verwerende partij verliest alleszins volledig de globale dichtheid van de hele omgeving uit het oog.

Nochtans volgt uit artikel 4.3.1, § 1, 1°, b en artikel 4.3.1, § 2, 1° en 2° VCRO dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunningsaanvraag moet toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening moet worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De „in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier „relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De verwerende partij mag niet uit de omgeving een aantal elementen te selecteren die de aanvraag eventueel ondersteunen, zonder oog te hebben voor de elementen die dat niet doen.

De toets aan de goede ruimtelijke ordening vereist in de eerste plaats een zorgvuldige en nauwkeurige beschrijving van de ruimtelijke ordening in de omgeving. Uit de motivering blijkt dat het gaat om een summiere, niet afdoende concrete en correcte weergave van de in de omgeving bestaande toestand. Deze getuigt niet van een zorgvuldige feitenvinding en laat niet toe om te beoordelen of de aanvraag wel met de goede ruimtelijke ordening verenigbaar is op het vlak van de typologie en de bouwdichtheid. Dit geldt des te meer nu de verwerende partij op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met de concrete elementen hierover die werden aangereikt door de verzoekende partijen.

30. *Verder hebben de verzoekende partijen ook bezwaren geuit wat betreft de visueel-vormelijke elementen.*

Zij verwoordden deze als volgt:

“34. De omgeving kent geen voorbeelden van een bouwvolume van 23,40 meter, met variabele kroonlijsten en een nokhoogte van meer dan 12 meter, deels nog met een dakuitbouw.

Het aan elkaar schakelen van de woningen en appartementen leidt tot een bijzonder imposant volume, en dit op een belangrijke zichtlocatie te midden van landelijke bebouwing.

De gebouwengroep zal op die wijze bijzonder storend zijn in deze omgeving.

35. Bij gekoppelde bebouwing in de vorm van bel-etages, zoals hier het geval is, wordt de gelijkvloerse verdieping aan de straat zowat volledig ingenomen door garagepoorten met bijhorende inritten. Ook dit is ongezien en deze omgeving, en zal het uitzicht van het gebouw niet ten goede komen.

36. De aanzet van de derde bouwlaag situeert zich ongeveer 120 cm onder de kroonlijst. Het gebouw krijgt hierdoor aan de straat de aanblik van een woning met anderhalve verdieping boven de gelijkvloerse verdieping.

Die kroonlijsthoogte is eveneens zonder precedent in de omgeving.

37. Het dak wordt over de volle 12 meter van de bouwdiepte aangelegd met uitzondering van het appartement waar dit 10 meter is. Ondanks het feit dat de kroonlijst zich al aanzienlijk boven de derde bouwlaag bevindt, kiest de bouwheer voor de maximale dakhelling die toegelaten is door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (45°).

Dit maakt dan dat de nok zich zes meter boven de kroonlijst bevindt. Voor de appartementen wordt die nokhoogte nog verhoogd.

Ook dit is ongezien in de omgeving. De op te richten gebouwen zullen een hoogte bereiken die ruim hoger zal zijn dan wat in de omgeving bestaat.

Die hoogte wordt nog geaccentueerd door de dakuitbouw in het verlengde van de voorgevel. Die geeft het gebouw het uitzicht van een gebouw met drie volwaardige bouwlagen.

38. Aan de achterzijde heeft het middengedeelte bovendien het uitzicht van twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst, met terrassen op het niveau van de verdieping. Ook dit is ongezien in de omgeving.

39. Dit alles staat niet op zich, maar wordt gecombineerd: én een groot volume, én tweeënhalve bouwlaag onder de kroonlijst, en een maximale diepte met een maximale helling, én een dakuitbouw, en een verhoogde nokhoogte en terrassen op het niveau van de verdieping.

Het resultaat zal niet passen in het straatbeeld.

40. Het college van burgemeester en schepenen geeft voor elk van de aangehaalde elementen weer dat het gebouw in overeenstemming is met de gebruikelijke maatgeving. Deze gebruikelijke maatgeving is evenwel geen beoordelingscriterium. Het enige criterium is de overeenstemming met de goede

ruimtelijke ordening, waarbij de bestaande bebouwing in de omgeving maatgevend is.

Een uitputting in alle richtingen van de gebruikelijke maatgevingen van een gebouw kan, zoals hier wordt aangetoond, perfect leiden tot een project dat te grootschalig is in de betrokken omgeving.

In essentie is dat het grootste probleem in dit dossier. Voor elk element op zich kan allicht wel een vergelijkingspunt in de omgeving worden gevonden, maar het is de combinatie van al die element die leidt tot een gebouw dat te imposant is voor de dorpsrand van deze zeer landelijke gemeente.

41. *Ook hieromtrent gaf de PSA tijdens de vorige beroepsprocedure reeds een negatief advies. Zij formuleerde het als volgt:*

“Ten slotte kan meegegeven worden dat het dakvolume van het geheel zeer groot en hoog is en een overdreven impact zal hebben op het straatbeeld. Een afknotting van de dakvlakken ter plaatse van de zijgevels neemt niet a priori het zicht van een groot en hoog volume weg. De kroonlijsthoogte is naar beneden getrokken in de zijgevels maar de nokhoogte heeft een hoogte van benaderend 12m. De visueel-vormelijke impact van een dergelijk geheel met groot dakvolume sluit onvoldoende aan bij de bebouwing in de omgeving.”

42. *Merk hierbij op dat, als men de aanvrager moet geloven (en de bezwaarindieners doen dat niet), dit dakvolume enkel een “zolder” zou herbergen. Er is dus geen enkele noodzaak voor dit dakvolume dat een overdreven impact zal hebben.*

De aanvrager tracht hier opnieuw te verwijzen naar voorbeelden uit de omgeving.

Hij verwijst hierbij onder meer naar het gasthof aan de overzijde van het bouwperceel en een groep van 4 gebouwen met 1 dak in de omgeving en een appartementsgebouw in de Koollichting. Het gaat hier om gebouwen die reeds aanwezig zijn. Bovendien wanneer er reeds in de actuele omgeving verstoringen van de goede ruimtelijke ordening bestaan, wil dit niet zeggen dat de overheid zomaar dezelfde verstoringen in die omgeving verder moet toelaten.”

31. *De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ter zake wat volgt:*

” k) Tenslotte kan meegegeven worden dat het dakvolume van het geheel zeer groot en hoog is en een overdreven impact zal hebben op het straatbeeld. Een afknotting van de dakvlakken ter plaatse van de zijgevels neemt niet a priori het zicht van een groot en hoog volume weg. De kroonlijsthoogte is naar beneden getrokken in de zijgevels maar de nokhoogte heeft een hoogte van benaderend 12m. De visueel-vormelijke impact van een dergelijk geheel met groot dakvolume sluit onvoldoende aan bij de bebouwing in de omgeving. Daarbij is het volume dat thans voorligt met één meter verbreed waardoor de afstand tot de linker zijdelingse perceelsgrens met nog één meter is afgenomen en ook de bouwdiepte op de verdieping bij de meergezinswoningen is toegenomen tot 12.00m.

Bij de voorliggende aanvraag krijgt het dakvolume geen functie meer van slaapkamers en wordt dit beperkt tot zolderruimte, enkel bereikbaar langs een zolderluik. Dergelijk groot zoldervolume staat in contrast met de rest van de woonentiteit en wordt dan ook in vraag gesteld, juist omwille van het storende visueel karakter in het straatbeeld.”

De verwerende partij stelt van haar zijde wat volgt:

“Het dakvolume is vrij imposant. Toch zijn er nog voorbeelden in de directe omgeving met een vergelijkbaar dakvolume en werd het dakvolume in de mate van het mogelijke beperkt door de zijdelingse afknotting van de zadeldaken van de twee buitenste eengezinswoningen. Aan de overzijde heeft het gasthof/B&B eveneens twee bouwlagen en een dakvolume met opstaande dakramen. Ook het appartement in de Koollochting heeft een groot dakvolume.”

De nokhoogte van het gasthof bedraagt evenwel slechts 9,91 meter en het appartementsgebouw ter hoogte van Koollochting 9,34 meter. De nokhoogte van het gebouw in de bestreden beslissing bedraagt meer dan 12 meter. De voormelde gebouwen kunnen bijgevolg niet worden aangewend om te beweren dat er sprake is van een vergelijkbaar dakvolume. Het spreekt voor zich dat er een enorm verschil is tussen beide dakvolumes als gevolg van de niet-vergelijkbare nokhoogte.

Gelet op de strekking van het bezwaar, en de strekking van het verslag, volstaat dit niet. Het bezwaar is pertinent en niet kennelijk onjuist. Het kwam aan het bestuur toe om hierover standpunt in te nemen. Het bestuur heeft dit niet gedaan, en heeft zodoende zijn beslissing niet afdoende gemotiveerd.

32. Inzake het bodemreliëf stelden de verzoekende partijen in hun beroep wat volgt:

“44. Het talud naar het bouwperceel wordt door het voorzien van twee woningen en twee appartementen op twee plaatsen ingesneden.

Dit is niet eigen aan de bouwplaats. Bij woningen in open of half open bebouwing kan geparkeerd worden in vrijstaande bijgebouwen, en kan de toegang hiertoe zeer gelijkmatig genomen worden. Het is dan niet nodig om over een afstand van 24,40 meter verschillende malen het talud af te graven.

45. Achteraan wordt het terrein dan weer aangevuld om het op het niveau van de eerste verdieping te brengen.

Dit is een aanpassing van het terrein aan het project, in plaats van het omgekeerde. Dit is niet aanvaardbaar.

46. Ook hier is het op zich wel zo dat er in de omgeving ingegraven garages zijn, maar nergens is het daarvoor nodig geweest om het talud op twee plaatsen breed in te snijden. Het reliëf stelt nu eenmaal beperkingen aan het programma. Door vier woningen te voorzien moet het talud viermaal worden ingesneden. Dat is nergens in de omgeving nodig geweest, ook niet bij de bestaande woningen in gesloten bebouwing, die immers geen garage hebben.

Het college antwoordt overigens niet op het bezwaar inzake het ophogen van de tuin.

47. Ook hieromtrent gaf de PSA tijdens de vorige beroepsprocedure reeds een negatief advies. Zij formuleerde het als volgt:

“Bijkomend voorziet het ontwerp in een grote uitgraving van de voortuinstrook. De bouwbreedte bedraagt 23.60m. De voortuin wordt uitgegraven over een breedte van 2 keer 6.60m, zijnde 13.20m, en wordt afgewerkt met keermuren. Het straatbeeld wordt hierdoor gewijzigd, niet enkel door de uitgravingen op zich maar eveneens door de grote hoeveelheid keermuren. Er wordt geen natuurlijke overgang gerealiseerd. De natuurlijke helling van het terrein wordt op een onaanvaardbare manier doorbroken.”

De aanvrager tracht hieromtrent te verwijzen naar een bepaald perceel waar reeds uitgravingen aanwezig zijn tot aan de woning. Hij laat evenwel na om te verduidelijken waar dit perceel is gelegen. Zelfs indien het in de omgeving zou zijn gelegen, betekent dit niet dat dit als precedent kan worden aangewend. Zoals reeds vermeld wanneer er reeds in de actuele omgeving verstoringen van de goede ruimtelijke ordening bestaan, wil dit niet zeggen dat de overheid zomaar dezelfde verstoringen in die omgeving verder moet toelaten.

Hij verwijst eveneens ten onrechte naar de woning van mijn cliënten. De wijze waarop de voortuinstrook tot stand is gekomen is in deze niet relevant. Er is immers een duidelijk verschil tussen het afgraven van het talud over een afstand van 24,40 meter en het aanbrengen van een keermuur ter hoogte van de voortuinstrook.”

33. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ter zake wat volgt:

”j) Bijkomend voorziet het ontwerp in een grote uitgraving van de voortuinstrook. De bouwbreedte bedraagt 24.60m. De voortuin wordt uitgegraven over een breedte van 2 keer 6.60m, zijnde 13.20m, en wordt afgewerkt met keermuren. Het straatbeeld wordt hierdoor gewijzigd, niet enkel door de uitgravingen op zich maar eveneens door de grote hoeveelheid keermuren. Er wordt geen natuurlijke overgang gerealiseerd. De natuurlijke helling van het terrein wordt op een onaanvaardbare manier doorbroken. Eveneens ter hoogte van de achtergevel wordt het gedeelte waar terras wordt voorzien dan weer opgehoogd. De aangehaalde voorbeelden van uitgravingen langs de Koning Albertstraat 124 en 118 betreffen enkel een toegang tot een enkelvoudige garage wat veel smaller is en meer in verhouding staat tot de totale breedte van het betreffende perceel. De keermuren van de woning langs de Windmolenstraat huisnummer 2 zijn er gekomen om het reliëf zoveel mogelijk te behouden.”

De verwerende partij stelt van haar zijde wat volgt:

“j) De uitgravingen en keermuren in de voortuinstrook zijn noodzakelijk om de inritten naar de in pandige garages te kunnen realiseren. In de mate van het mogelijke is er rekening gehouden met het bestaande reliëf. Het natuurlijk reliëf van het terrein zorgt voor een helling ten opzichte van de Koning Albertstraat. Het niveau van de tuin past zich aan dit bestaande reliëf aan zodat het niveau van de achtergelegen tuin hoger ligt dan de toegangen van de woningen in de voortuin. Door in het ontwerp rekening te houden met dit reliëfverschil en de tuin achteraan te laten aansluiten op de leefruimtes van de woningen, kan niet anders dan een

uitgraving in de achteruitbouwstrook te realiseren, gelijkaardig aan de al bestaande uitgraving naar de garage van de bestaande woning.”

Uw Raad zal vaststellen dat de verwerende partij in ieder geval uitgaat van een verkeerde feitelijke voorstelling. Op het terrein is de volledige woning afgebroken, de verwerende partij kan bijgevolg niet meer uitgaan van “gelijkaardig aan de al bestaande uitgraving naar de garage van de bestaande woning”. Het is evenmin voldoende om te antwoorden dat de uitgraven noodzakelijk zijn om de inpandige garages te kunnen realiseren. Dit is immers geen antwoord op het concrete bezwaar.

Gelet op de strekking van het bezwaar, en de strekking van het verslag, volstaat dit niet. Het bezwaar is pertinent en niet kennelijk onjuist. Het kwam aan het bestuur toe om hierover standpunt in te nemen. Het bestuur heeft dit niet gedaan, en heeft zodoende zijn beslissing niet afdoende gemotiveerd.

34. *Inzake de hinderaspecten stelden de verzoekende partijen in hun beroep wat volgt:*

“49. Kenmerkend aan het bouwperceel is dat het gelegen is nabij een hoek. Dit maakt meteen dat de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel, grotendeels de achterste perceelsgrens is van een woning die aan de andere zijde van een straat is gelegen, in casu de woning van mijn cliënten.

De woning wordt ingeplant op 10,20, 14 en 13 meter van de as van de weg. Allicht is dit ingegeven door de wens om zoveel mogelijk te profiteren van het niveauverschil. Dit maakt echter ook dat de geplande woningen nagenoeg volledig achter de tuin van mijn cliënten komen te liggen.

De aanvragers combineren die inplanting met een bouwvrije strook van 8 meter, én met een maximaal gabariet. Dit maakt dat mijn cliënten bij realisatie van de aanvraag zal uitkijken op een ronduit gigantisch volume van naar schatting 10 meter hoogte (vanaf het tuinniveau) en 12 meter breedte.

Dit volume sluit een groot deel van de tuin van mijn cliënten in, en zal leiden tot een aanzienlijke hinder door inkijk en verlies aan uitzicht.

In de omgeving komt veel oudere bebouwing voor, waarbij de bouwvrije strook vaak kleiner is dan drie meter. Die oude situaties kunnen echter geen verantwoording bieden voor de voorgestelde inplanting, daar er hier sprake is van een inplanting ten aanzien van een achterste perceelsgrens, en daar hier vooral de combinatie van de hoogte met de afstand tot de perceelsgrens een probleem vormt.”

De verwerende partij stelt van haar zijde wat volgt:

“(k) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten (...).”

De bestreden beslissing bevat op dit element geen enkele motivering. In deze ligt een concreet bezwaar voor. Het bezwaar is pertinent en niet kennelijk onjuist. Het kwam aan het bestuur toe om hierover standpunt in te nemen. Het bestuur heeft dit niet gedaan, en heeft zodoende zijn beslissing niet afdoende gemotiveerd.

35. *Het middel is gegrond.*

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

De kritiek van verzoekende partijen komt er in essentie op neer dat de motivering van de bestreden beslissing ontoereikend is wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de dichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de woondichtheid en de hinderaspecten. Gelet op de door de verzoekende partijen geuite bezwaren en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende de deputatie hierover een standpunt in te nemen.

Een afdoende motivering houdt in dat de motivering deugdelijk moet zijn. De motivering moet meer zijn dan een louter abstracte en vormelijke stijlformule. De motivering moet pertinent zijn, d.w.z. dat ze duidelijk met de beslissing te maken hebben. Daarenboven moet de motivering draagkrachtig zijn. Dit impliceert dat de motivering duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig is en dat de aangehaalde motieven aldus moeten volstaan om de beslissing te schragen (...).

De beslissing moet de redenen doen kennen die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom de in beroep verdedigde stelling en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet werden gevolgd.

In geval van een niet-bindend advies geldt nog dat wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van het gevraagde advies, de motivering van de beslissing zich niet mag beperken tot het louter tegenspreken van het advies. De vergunningverlenende overheid moet duidelijk aangeven waarom zij van oordeel is de argumenten waarop het advies steunt, niet te kunnen volgen. Uit de formele motivering van de beslissing moet aldus blijken op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven de overheid afwijkt van het advies.

Het formeel motiveren houdt niet in dat de overheid het advies punt voor punt dient te weerleggen. Het is noodzakelijk, doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. (S. DENYS, Advisering in het bestuursrecht, in Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, Die Keure, 2013, randnr. 892).

Uit de motivering van de bestreden beslissing zelf blijkt om welke redenen de deputatie van oordeel is dat de aanvraag vergunbaar is. Uit deze motivering blijkt ook duidelijk om welke redenen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door verzoekers ingediende bezwaren niet worden gevolgd. Verwerende partij verwijst in het bijzonder naar punt 5.7. ‘Beoordeling’, paragrafen g) t.e.m. k):

(...)

In deze motivering geeft de deputatie duidelijk aan om welke redenen zij van oordeel is dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De motieven van de bestreden beslissing zijn precies, juist en pertinent. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de deputatie van oordeel is de argumenten waarop het advies steunt, niet te kunnen bijtreden.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partijen volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheids- of de motiveringsplicht (RvVb A/2012/404, 10 oktober 2012 in de zaak 1112/122/SA/496).

De aangevoerde bepalingen en beginselen werden niet geschonden.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen daar nog aan toe in hun schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

11. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de administratieve beroepsprocedure in het kader waarvan verwerende partij haar beoordeling heeft gemaakt, devolutieve werking heeft.

Deze devolutieve werking houdt in dat de verwerende partij de aanvraag in haar totaliteit opnieuw moet beoordelen, zonder daarbij gebonden te zijn aan eventuele procedurele voorgaanden of zelfs aan de aangebrachte argumenten in het verzoekschrift van de beroepsindieners. Dit werd meermaals bevestigd door Uw Raad (oa. RvVb 4 juni 2013, A/2013/0290; RvVb 14 november 2014, nr. A/2014/0747; RvVb 16 juni 2015, nr. A/2015/0366):

(...)

Verwerende partij is dan ook niet gebonden aan de argumenten die verzoekende partijen aanbrachten in het administratief beroepschrift. Gelet op de devolutieve werking, is het aan verwerende partij om een eigen beoordeling van de aanvraag te vormen, die op zichzelf voldoende kan worden geacht om de beslissing te dragen.

12. Aan de formele motiveringsplicht is voldaan wanneer de juridische en de feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen in de beslissing zelf worden opgenomen (artikel 3 Wet Motivering Bestuurshandeling). Zo wordt ook in de vaststaande rechtspraak van de Raad van State geformuleerd (eigen nadruk) (RvS 14 februari 2011, nr. 211.205; RvS 28 februari 2011, nr. 211.559; RvS 7 november 2011, nr. 215.321, e.v.a.)

(...)

Deze verplichting gaat evenwel niet zo ver dat op elk van de in het beroep aangevoerde bezwaren moet worden geantwoord (RvS 27 april 2004, nr. 130.669, Storms e.a.; RvS 29 juni 2004, nr. 133.258, stad TIELT, RvS, nr. 228.329, 11 september 2014). Dit principe werd ook door Uw Raad bevestigd (eigen nadruk):

(...)

De bestreden beslissing voldoet aan de formele motiveringsplicht, zoals infra zal worden aangetoond.

13. Verzoekende partijen werpen daarnaast ook een schending van de materiële motiveringsplicht op waarbij het middel zich beperkt tot het bekritisieren van de feitelijke juistheid van de motieven. (zie oa. RvVB 14 februari 2012, nr. A/2012/0050; RvVB 25 januari 2012, nr. A/2012/0029; RvVB 29 november 2011, nr. A/2011/0177 en RvVB 30 november 2011, nr. A/2011/0182).

Infra zal evenwel blijken dat de motieven van de verwerende partij deugdelijk zijn.

14.- *In casu ligt er wel degelijk een afdoende en deugdelijke motivering voor.*

Verwerende partij haalt in bestreden beslissing zeer concrete voorbeelden en elementen aan die het verslag van de PSA en de grieven van verzoekende partij weerleggen aangaande de ruimtelijke aspecten van de aanvraag.

Deze voorbeelden werden haar aangereikt door verzoekende partij in tussenkomst, die op de hoorzitting een nota neerlegde waaruit duidelijk bleek dat de voorstelling door de PSA van de omgeving als een kleine kern gevormd door enkele landelijke woonlinten niet overeenstemde met de feitelijke werkelijkheid. Verzoekende partijen in tussenkomst verwijzen integraal naar de door hun neergelegde nota met bijlagen, die als stuk wordt gevoegd bij dit verzoek tot tussenkomst (STUK 3).

In deze nota kon verwerende partij duidelijk vaststellen dat er vergelijkbare bouwwerken in de omgeving waren, zowel wat betreft dakconstructie als schaal, bouwdichtheid, ruimtelijke impact, etc ... Het verbaast dan ook niet dat verwerende partij ook naar deze voorbeelden verwijst in haar beslissing (eigen nadruk):

(...)

Dergelijke handelwijze heeft Uw Raad ook reeds in duidelijke bewoordingen aanvaard:

"Het recht om te worden gehoord, is voor een partij de gelegenheid om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Dat heeft gevolgen voor de motiveringsplicht. Als het vergunningverlenende bestuursorgaan een voor de betrokkene ongunstige beslissing neemt, moet uit de motivering van zijn beslissing blijken waarom het de op de hoorzitting aangevoerde argumenten en stukken verwierpt. "(RvVb, nr. A/2013/0620 van 22 oktober 2013)

Tussenkomen partij had in het kader van zijn hoorrecht dan ook alle recht om bijkomende stukken neer te leggen teneinde het voorliggend ongunstig verslag van de PSA te kunnen weerleggen.

Dit werd ook zeer recent nog bevestigd door Uw Raad stellende dat: "een dergelijk optreden is volledig in lijn met het normdoel van het hoorrecht vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO. Het recht om gehoord te worden, biedt aan een partij de gelegenheid

om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. **Het loutere feit dat de verwerende partij tot een andersluidend oordeel komt, toont op zich de onwettigheid van de beslissing niet aan**" (RvVb/A/1516/0751 van 8 maart 2016)

De motivering is dan ook voldoende concreet en er blijkt ook duidelijk uit dat de verwerende partij de onmiddellijke omgeving heeft betrokken bij haar beoordeling. Alle noodzakelijke en relevante aspecten worden besproken, conform de vereisten van artikel 4.3.1 VCRO.

15.- Een positieve motivering volstaat bovendien en ook het verslag van de PSA moet niet punt per punt weerlegd worden (RvS 22 februari 2010, nr. 201.109, Buysse; RvS 7 maart 2011, nr. 211.838, Bombay). Verzoekende partij in tussenkomst verwijst hiervoor naar de rechtspraak van de Raad van State (RvS 28 mei 2010, nrs. 204.664 t.e.m. 204.466, het autonoom overheidsbedrijf Belgocontrol):

(...)

De formele motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat wanneer de overheid zich in haar besluit niet aansluit bij een advies, zij verplicht is het advies te weerleggen. Het volstaat dat het besluit duidelijk de redenen weergeeft die het verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd.

(...)

Verzoekende partijen mogen het dan wel oneens zijn met verwerende partij, louter afwijken van het verslag van de PSA of van de aangehaalde argumenten door verzoekende partijen in het beroepsschrift kan niet voldoende zijn om te spreken van schending van de motiveringsplicht, noch de formele, noch de materiële.

Het feit dat verzoekende partijen het niet eens zijn met de voorliggende motivering, doet geen afbreuk aan het feit dat er wel degelijk een uitgebreide en deugdelijke motivering voorligt, en deze een voldoende basis biedt voor het vergunnen van het project van verzoekende partij tot tussenkomst.

Daarbij moet herhaald worden dat Uw Raad slechts beschikt over een marginale toetsingsbevoegdheid.

Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen mag in de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitsbeoordeling echter niet zijn beoordeling van de feiten in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen.

Het redelijkheidsbeginsel staat de rechter namelijk niet toe het oordeel van het bestuur over te doen, maar enkel dat oordeel onwettig te bevinden wanneer het tegen alle redelijkheid ingaat, wanneer de door het bestuur geponeerde verhouding tussen beslissing en feiten in werkelijkheid volkomen ontbreekt, en er in werkelijkheid een kennelijke wanverhouding is (J. THEUNIS, "Milieu en Staatsrecht", in K. DE KETELAERE (ed.), Handboek Milieurecht, Brugge, Die Keure, 2001, 382 e.v.). De rechter mag echter niet doordringen in het domein van het beleid.

Zo moet Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen zich beperken tot de marginale toetsing, met name moet nagaan of de genomen beslissing al dan niet kennelijk onredelijk is (J. VANDE LANOTTE, G. GOEDERTIER, Overzicht Publiekrecht, Die Keure, Brugge, 2003, 1267).

Uit niets blijkt dat de verwerende partij kennelijk onredelijk is in haar beoordeling. Verzoekende partijen overtuigen niet van het tegendeel.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

16. De standpunten van de verwerende en de tussenkomende partij kunnen niet worden gevolgd.

De verzoekende partijen verwijzen naar de uiteenzetting van het middel in het inleidend verzoekschrift.

In de mate de tussenkomende partij beweert dat zij onder alle omstandigheden een nota kan neerleggen in het kader van de hoorzitting, verwijzen de verzoekende partijen naar de uiteenzetting onder het tweede middel.

Het middel is gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten in essentie uiteen dat de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ontoereikend is wat betreft de typologie, de (woon)dichtheid, het dakvolume als visueel-vormelijk aspect, het bodemreliëf en de hinderaspecten, te meer gelet op hun bezwaren en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter zake.

2.1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt dienaangaande als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
...

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

Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en zij kan, maar zij is hiertoe geenszins verplicht, hierbij rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

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 wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de formeel in de beslissing opgenomen motieven.

Het is aan de verzoekende partijen, die de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig oordeelt dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen dienen dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

2.2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden. Bovendien vereist het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en

feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur. Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in de beroepsgrievens niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist.

In het bijzonder voor wat betreft het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bepaalt artikel 4.7.23, §1 VCRO dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het (andersluidend)verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de verwerende partij daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen, noch om dit verslag letterlijk in de bestreden beslissing te citeren.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het (andersluidend) verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, en/of verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

3.1

De verzoekende partij die een middel aanvoert met betrekking tot de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient aan te tonen dat een bestreden beslissing op dat punt onregelmatig is, hetgeen impliceert dat moet aangetoond worden dat de motieven van de bestreden beslissing niet steunen op juiste feitelijke gegevens, op een correcte beoordeling van deze gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

De Raad stelt vast dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen (weliswaar per aandachtspunt uitgesplitst) hoofdzakelijk bestaat uit het volgende stramien: een letterlijke herhaling (citaat) van het door de verzoekende partijen ingediende beroepsschrift/bezwaarschrift, een citaat uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het citaat van de betrokken passage van de bestreden beslissing en tot slot de conclusie dat “de motieven ontoereikend zijn gelet op de bezwaren en gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar”.

Gezien deze citaten in het voorliggende dossier geenszins beschouwd kunnen worden als een toegespitst betoog, is het maar in de mate dat de verzoekende partijen *daarna* nog uiteen zetten welke concrete bezwaren en/of opmerkingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op een onjuiste dan wel onredelijke wijze weerlegd werden, of helemaal niet weerlegd werden, of op concrete wijze het niet-afdoende karakter van de motivering uiteenzetten, dat het middel kan worden aangenomen. Uit de opgenomen citaten kunnen immers enkel de respectievelijke (verschillende) visies van de betrokken partijen (verzoekende partijen, provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar en verwerende partij) worden afgeleid. Het loutere feit dat de motivering verschillend is, toont op zich geen schending van de goede ruimtelijke ordening, noch van de motiveringsplicht aan.

De Raad wijst op de stelplicht die op de verzoekende partijen rust. In het bijzonder wanneer de beoordeling (en motivering) van de goede ruimtelijke ordening wordt betwist, dient een verzoekende partij een op de motivering van de bestreden beslissing toegespitst betoog te voeren, en kunnen zij zich niet beperken tot het citeren van hun tegenovergestelde mening (en die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) en de bewering dat “de motieven van de verwerende partij ontoereikend zijn”. De verzoekende partijen dienen hun argumentatie voldoende precies te ontwikkelen.

3.2

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel beschouwt, stellen de verzoekende partijen louter dat er inzake de typologie geen enkel standpunt wordt ingenomen door de verwerende partij, terwijl daaromtrent een bezwaar voorlag.

Wat de verzoekende partijen begrijpen onder “de typologie” is de Raad, bij gebreke aan verdere toelichting hieromtrent, vooreerst niet duidelijk. De verzoekende partijen zouden hiermee kunnen verwijzen naar het open, halfopen of gesloten karakter van de bebouwing, doch mogelijks ook naar het karakter van meergezinswoning en eengezinswoning,...

Los daarvan stelt de Raad vast, met verwijzing naar het voorgaande, dat de verzoekende partijen ook voor dit aspect in gebreke blijven te verduidelijken waaruit hun concrete bezwaar bestond en welk argument niet zou zijn beantwoord. De Raad brengt hierbij in herinnering dat van de verwerende partij op grond van de (formele) motiveringsplicht geenszins een “punt voor punt” beoordeling kan worden verwacht.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat de verwerende partij blijkens de bestreden beslissing in ieder geval bijzondere aandacht heeft gehad voor de inpasbaarheid van het project met twee ééngesinswoningen in open verband en de meergezinswoning in gesloten verband, in de omgeving bestaande toestand, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan. De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de beoordeling van de verwerende partij ter zake, berust op foutieve feitelijke gegevens, noch dat deze kennelijk onredelijk is.

3.3

In wat de Raad als een tweede middelonderdeel beschouwt, verwijten de verzoekende partijen de verwerende partij dat zij inzake de beoordeling van de inpasbaarheid van de bouwdichtheid van het aangevraagde in de in de omgeving bestaande toestand, is uitgegaan van verkeerde/ te beperkte feitelijke gegevens. De verzoekende partijen beweren dan wel dat de verwerende partij “*enkel zou hebben rekening gehouden met projecten in de omgeving met eenzelfde dichtheid en daarbij de globale dichtheid van de omgeving uit het oog verloren zou zijn*”, zij maken deze stelling evenwel niet aannemelijk.

Immers, de verzoekende partijen zetten daarna niet uiteen welke deze ‘globale dichtheid in de omgeving’ zou zijn. Aldus slagen de verzoekende partijen er niet in om aan te tonen dat het oordeel van de verwerende partij op gebrekkige feitenvinding zou berusten. In dat verband merkt de Raad overigens op dat het bepalen van de relevante in de omgeving bestaande toestand, in de eerste plaats aan de verwerende partij toekomt, dewelke over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt. De Raad heeft ter zake een marginaal toetsingsrecht en kan dit onderzoek hoe dan ook niet overdoen. Het oordeel van de verwerende partij inzake de inpasbaarheid van de

woningdichtheid berust niet op foutieve feitelijke gegevens, noch is deze kennelijk onredelijk, minstens tonen de verzoekende partijen dit niet aan.

3.4

In wat de Raad als een derde middelonderdeel beschouwt, stellen de verzoekende partijen dat de motivering in de bestreden beslissing inzake het dakvolume niet draagkrachtig is, nu er in de bestreden beslissing zou worden verwezen naar niet-vergelijkbare situaties in de omgeving.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verwerende partij het dakvolume om twee redenen aanvaardbaar acht (in de omgeving). Ten eerste stelt de verwerende partij dat er *“nog voorbeelden zijn in de directe omgeving met een vergelijkbaar dakvolume”*, waarbij zij verwijst naar *“het gasthof/B&B aan de overzijde, hetwelk eveneens twee bouwlagen en een dakvolume met opstaande dakramen heeft”* en naar *“het appartement in de Koollochting”*, hetwelk ook *“een groot dakvolume heeft”*.

Daarover stellen de verzoekende partijen dat de nokhoogtes van deze twee voorbeelden nog zo'n twee à drie meter lager zouden liggen dan de nokhoogte van het aangevraagde. Nog daargelaten het feit dat zij hiervan geen (bewijs)stukken bijbrengen, is de stelling dat deze voorbeelden 'niet vergelijkbaar' zouden zijn met het aangevraagde dakvolume een loutere mening van de verzoekende partijen, die evenwel voor hun rekening blijft.

Immers, het loutere feit dat de verzoekende partijen er een andere mening op nahouden dan de verwerende partij, dewelke de aangehaalde situaties wel degelijk vergelijkbaar achtte, maakt het oordeel van de verwerende partij niet foutief, noch kennelijk onredelijk. Bovendien laten de verzoekende partijen het tweede argument van de verwerende partij (*“dat het dakvolume wordt beperkt door de zijdelingse afknotting van de zadeldaken van de buitenste eengezinswoningen”*), zonder kritiek.

3.5

In een vierde middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat de verwerende partij inzake het bodemreliëf uitgaat van een verkeerd feitelijk gegeven (nl. een reeds verdwenen toestand) en dat haar overige motivering (dat uitgravingen noodzakelijk zijn om inpandige garages te realiseren) niet pertinent is, in het licht van hun bezwaren.

De volledige motivering inzake de ingreep in het bodemreliëf luidt evenwel als volgt:

“ ...

j) De uitgravingen en keermuren in de voortuinstrook zijn noodzakelijk om de inritten naar de inpandige garages te kunnen realiseren. In de mate van het mogelijke is er rekening gehouden met het bestaande reliëf. Het natuurlijk reliëf van het terrein zorgt voor een helling ten opzichte van de Koning Albertstraat. Het niveau van de tuin past zich aan dit bestaande reliëf aan zodat het niveau van de achtergelegen tuin hoger ligt dan de toegangen van de woningen in de voortuin. Door in het ontwerp rekening te houden met dit reliëfverschil en de tuin achteraan te laten aansluiten op de leefruimtes van de woningen, kan niet anders dan een uitgraving in de achteruitbouwstrook te realiseren, gelijkaardig aan de al bestaande uitgraving naar de garage van de bestaande woning.

(...)

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

(...)

- *de keermuren en uitgraving blijven beperkt tot de noodzakelijke ingangen naar de garages en de inkom en zijn ruimtelijk verantwoord doordat het ontwerp rekening houdt*

met het bestaande reliëf door de leefruimtes te laten aansluiten op het maaiveld van de achtergelegen tuin.

...

Het is inderdaad correct dat de verwerende partij foutief verwijst naar de *“al bestaande uitgraving naar de garage van de bestaande woning”*, nu zij hoger in de bestreden beslissing (*“5.2 Beschrijving van de aanvraag”*) nog overwoog dat de woning op het perceel al gesloopt is. Dit motief staat evenwel niet op zichzelf en moet noodzakelijk worden samen gelezen met de andere motieven ter zake.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen voor het overige enkel nog de volgende motivering bekritisieren: *“De uitgravingen en keermuren in de voortuinstrook zijn noodzakelijk om de inritten naar de inpandige garages te kunnen realiseren”*. Zij menen dat hun beroepsgrievens hiermee onvoldoende beantwoord werden.

Ten eerste gaan de verzoekende partijen uit van een te beperkte lezing van de motivering van de bestreden beslissing, aangezien hierin niet enkel wordt verwezen naar de noodzaak van de uitgravingen, zodat het middelonderdeel uitgaat van een verkeerde premisse en om die reden alleen al dient te worden verworpen.

Ten overvloede oordeelt de Raad – nog los van de vaststelling dat verzoekende partijen opnieuw in gebreke blijven te verduidelijken waaruit hun concrete grieven bestonden en vooral welk argument niet zou zijn beantwoord – dat uit de bestreden beslissing voldoende blijkt – in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren - waarom de verwerende partij de ingrepen in het bodemreliëf verantwoord achtte.

Zij meent immers dat de ingrepen in de voortuinstrook kunnen worden aanvaard, niet alleen omdat deze beperkt blijven tot de noodzakelijke ingangen naar de garages, maar anderzijds ook omdat het ontwerp in zijn geheel gezien rekening houdt met het bestaande reliëf, door de leefruimtes te laten aansluiten op het maaiveld van de achtergelegen tuin. De verzoekende partijen betrekken deze motivering niet in hun betoog. Deze motivering is dan ook niet foutief, noch kennelijk onredelijk, minstens voeren de verzoekende partijen dit niet aan.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende waarom de argumentatie ingenomen in de beroepsgrievens (dewelke er klaarblijkelijk op neerkomt dat de verzoekende partijen de concrete ingrepen om een aantal redenen niet aanvaardbaar achten) niet volgt, nu zij motiveert waarom zij deze ingrepen wel aanvaardbaar acht. Daarbij herhaalt de Raad dat de verwerende partij geenszins andersluidende argumenten “punt voor punt” dient te weerleggen.

3.6

In een laatste middelonderdeel bekritisieren de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat inzake de hinderaspecten, terwijl zij in hun beroepsschrift hierop nochtans uitdrukkelijk hadden gewezen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij vooreerst erkent dat de bezwaarschriften in het openbaar onderzoek onder meer over ‘de verstoring van de privacy’ handelen. In de bestreden beslissing wordt de aangevoerde hinder van verzoekende partijen samengevat als *“hinder door inkijk en verlies aan uitzicht”* door *“de inplanting ten opzichte van de achterste perceelsgrens in combinatie met de hoogte van het gebouw”*. De verwerende partij oordeelt verder dat *“de zijdelingse bouwvrije strook van 7.00 m langs de linkerzijde ruim voldoende blijft”* en dat het dakvolume kan worden aanvaard (zie hoger).

Hieruit kan worden afgeleid dat de verwerende partij de afstand van 7 meter tot aan de perceelsgrens met verzoekende partijen, als een voldoende afstand tot het project (met de – volgens de verwerende partij – aanvaarbare dakvolumes) en aldus als voldoende waarborg voor hinder, achtte. Deze motivering is evenzeer relevant in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening, en meer concreet, aan de hinderaspecten.

Bijgevolg werd in de betrokken passage geoordeeld dat “*er geen opmerkingen kunnen worden gemaakt inzake hinderaspecten*” en dat “*de ingreep inzake de visueel-vormelijke elementen een aanvaardbare impact heeft*”. Dit oordeel is geenszins kennelijk onredelijk, minstens tonen de verzoekende partijen dit niet aan, te meer gelet op het feit dat zij niet aanvoeren waarom de aangevoerde hinder onaanvaardbaar zou zijn.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de hoorplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

“...
...

Doordat de verwerende partij het beroep van de verzoekende partij verwerpt op basis van elementen die komen uit een nota die pas enkele uren voor de hoorzitting werd bezorgd aan de verzoekende partijen en waarover uitdrukkelijk bezwaar werd geuit om ze neer te leggen tijdens de hoorzitting;

Terwijl het recht om gehoord te worden betekent dat de beroepsindiener op nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen om alzo te pogen een eerdere ongunstige beslissing te neutraliseren en daarvoor ook een redelijke termijn ter beschikking moet krijgen;

b) Toelichting bij het middel

36. Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:
(...)

De Vlaamse Regering heeft vooralsnog geen nadere regelen bepaald met betrekking tot de hoorprocedure.

Uw Raad legt deze bepaling uit als volgt:

“De hoorplicht vormt een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde beroepsprocedure. Het horen van de beroeper die daarom heeft verzocht, is derhalve een substantiële vormvereiste.

Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het voormelde artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet in zoverre er, zoals te dezen, een uitdrukkelijke regeling voor is uitgewerkt. Evenwel moet, indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven, maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, het optreden van de overheid op dat vlak dan ook worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.”

en

“Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. Het bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. Het horen kan zowel mondeling als schriftelijk geschieden.

De Vlaamse Regering heeft geen nadere regelen betreffende de hoorprocedure bepaald, waartoe zij in overeenstemming met artikel 4.7.23 §1, tweede lid VCRO is gemachtigd. Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen. Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Aan de door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partij die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Zoals hoger opgemerkt moet de hoorplicht van het recht van verdediging in tuchtzaken voor een bestuur worden onderscheiden. Desalniettemin geldt dan de eis dat de partij die vraagt om te worden gehoord, in staat wordt gesteld om op nuttige wijze voor haar belangen op te komen. Daaruit volgt dat de partij die gebruik maakt van het door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalde recht om te worden gehoord, een redelijke termijn wordt gelaten om haar zaak voor te bereiden. ‘Nuttig horen’ betekent dat de betrokken partij tijd krijgt om argumenten te ontwikkelen, stukken bij te brengen of te reageren op voor haar ongunstige stukken en aldus te proberen het vergunningverlenend bestuursorgaan van haar zienswijze over de aanvraag te overtuigen.

Wat een redelijke termijn is, moet in concreto op grond van de feitelijke omstandigheden van de zaak worden beoordeeld. Het vergunningverlenend bestuursorgaan bepaalt discretionair de termijn die de betrokken partijen krijgen. De Raad beschikt ter zake over een marginaal toetsingsrecht.”

37. Uw Raad zal vaststellen dat via een brief van 4 mei 2017 de verwerende partij de partijen op de hoogte bracht van de hoorzitting die zou plaatsvinden op 1 juni 2017 om 8 uur.

De dienst bouwberoepen van de verwerende partij bezorgde op 22 mei 2017 om 15u14 het verslag aan de partijen.

Op 31 mei 2017 om 22u17 zendt de aanvrager van de vergunning een nota als antwoord op het verslag van de PSA.

De raadsman van de verzoekende partijen zendt vervolgens diezelfde avond om 22u58 de volgende e-mail naar de dienst bouwberoepen van de verwerende partij en de andere partijen:

“Ik ontving vanavond om 22.17, 9u 43 min voor de start van de hoorzitting, een replieknota van mr. Ryckalts. Deze nota was gedateerd om 29 mei, maar wordt dus pas vandaag aan mij bezorgd.

U gelieve te noteren dat ik morgen voor de deputatie bezwaar zal maken tegen het neerleggen van deze nota, nu het niet meer mogelijk is om deze nota afdoende te bestuderen, laat staan deze met mijn cliënten te bespreken of te beantwoorden.”

De volgende dag tijdens de hoorzitting herhaalt de raadsman van de verzoekende partijen dit verweer als volgt:

“De beroepsindiener tekent formeel bezwaar aan tegen de nota van de aanvrager die pas op de hoorzitting zelf wordt neergelegd.”

38. *Uit de voorgaande elementen volgt dat de verwerende partij om twee redenen ten onrechte de nota van de aanvrager van de vergunning in beschouwing heeft genomen om de vergunning toe te kennen.*

39. *Vooreerst zal uw Raad vaststellen dat als gevolg van deze nota de vergunning werd verleend. De bestreden beslissing verwijst immers naar elementen die in deze nota werden opgenomen.*

Omdat de aanvrager van de vergunning deze nota slechts op 9u43 min vooraf aan de hoorzitting aan de verzoekende partijen heeft verzonden konden zij onmogelijk op nuttige wijze nog reageren op deze nota.

Bijgevolg kon het hoorrecht in hoofde van de verzoekende partijen niet op nuttige wijze worden uitgeoefend en werd haar evenmin een redelijke termijn gegund om haar hoorrecht uit te oefenen.

Dit is reeds voldoende om het middel gegrond te verklaren.

40. *Bovendien zal uw Raad vaststellen dat de verzoekende partijen tot tweemaal toe uitdrukkelijk bezwaar hebben geuit tegen de neerlegging van de nota die pas op de hoorzitting werd neergelegd en slechts enkele uren voor de hoorzitting aan de verzoekende partijen werd bezorgd.*

De verwerende partij neemt in de bestreden beslissing geen motieven op als antwoord op dit uitdrukkelijk bezwaar van de verzoekende partijen. De verwerende partij moet in dergelijk geval uitdrukkelijk motiveren om welke redenen zij meent dat de nota van de aanvrager van de vergunning toch kan worden neergelegd.

Het middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij repliceert in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

De nota die bijkomend door de aanvragers werd ingediend, bevatte geen wezenlijk nieuwe elementen waarvan de deputatie of de verzoekende partijen nog niet op de hoogte waren. De deputatie heeft bijgevolg geoordeeld dat de nota niet diende geweerd te worden.

Het middel dient alleszins als ongegrond te worden afgewezen. Het middel van verzoekende partijen en de aangevoerde schending van de hoorplicht is immers gesteund op de stelling dat de vergunning werd verleend op grond van elementen uit de betrokken nota.

Verzoekers beperken zich echter tot een loutere bewering die op geen enkele wijze wordt gestaafd a.h.v. enige concrete gegevens. Een loutere bewering volstaat niet om te besluiten tot een schending van artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de hoorplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Het tweede middel dient als ongegrond te worden afgewezen.

...”

3.

De tussenkommende partijen voegen in hun schriftelijke uiteenzetting daar het volgende aan toe:

“ ...

17.- Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure.

Vooreerst moet de hoorplicht van het recht van verdediging in tuchtzaken voor een bestuur worden onderscheiden. Er gelden dus andere regels in de administratieve beroepsprocedure. Wanneer de verwerende partij op basis van artikel 4.7.23, § 1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit die de verplichting tot horen in hoofde van verwerende partij nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur moet nakomen.

Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Aan de door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partij die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

In het arrest van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0396 in de zaak met rolnummer 1415/0250/A/5/0244 stelde uw Raad dat:

"Aan voormelde hoorplicht is slechts voldaan indien diegene die verzoekt te worden gehoord, over alle gegevens en stukken beschikt die de verwerende partij heeft op het moment dat zij uitspraak doet over het beroep."

Uit de gegevens van het dossier met als kenmerk RMT-VGN-BB-2017-0110-DEP-01 blijkt dat verzoekende partij werd gehoord in de vergadering van 1 juni 2017. Daarnaast is ook de tussenkomenende partij gehoord en werd door verwerende partij een lezing gegeven van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 15 mei 2017 met kenmerk RMT-VGN-BB-2017-0110-PSA-01-170411-15. Alle partijen hadden dit verslag bovendien vooraf ontvangen.

Hieruit volgt dat verzoekende partij daadwerkelijk werd gehoord en kennis had over alle gegevens en stukken op het moment dat verwerende partij uitspraak deed over het beroep.

Verzoekende partij had dan ook alle mogelijkheid om zich te verdedigen tegen zaken opgenomen in deze nota. A fortiori, nu deze nota weldegelijk werd overgemaakt voorafgaand aan de zitting, en deze in hoofdzaak een duiding van de feitelijke context bevat van de woningen en hun omgeving.

Een context die aldus niet vreemd was voor de verzoekende partijen, gelet zijn woonachtig zijn op een aanpalend perceel. Het is dus niet zo dat uren studie nodig waren om de inhoud van deze nota te begrijpen.

18.- De ratio van de hoorplicht, als normatieve verplichting dan wel als beginsel van behoorlijk bestuur, is het bijdragen tot een zorgvuldige feitenvinding en beletten dat het bestuur een beslissing neemt zonder kennis van alle relevante gegevens (zie arrest nr. nr. A/2015/0226 van 14 april 2015 in de zaak 1011/0736/A/8/0683). Uit het dossier blijkt dat verwerende partij een beslissing heeft genomen met kennis van alle relevante gegevens en stukken, inclusief het verslag van de PSA en de argumenten opgeworpen door verzoekende en tussenkomenende partijen.

Er bestaan geen rechtsregels of algemene beginselen die tussenkomenende partij verbieden een replieknota neer te leggen op de hoorzitting zelf.

In casu had verzoekende partij voldoende tijd om haar argumenten voor te ontwikkelen.

Verwerende partij wordt verweten dat zij ten onrechte de replieknota van tussenkomenende partij in beschouwing heeft genomen om de vergunning toe te kennen. Dit betreft echter geen schending van het hoorrecht in hoofde van verzoekende partij. Dergelijke handelswijze heeft Uw Raad ook reeds in duidelijke bewoordingen aanvaardt:

"Het recht om te worden gehoord, is voor een partij de gelegenheid om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Dat heeft gevolgen voor de motiveringsplicht. Als het vergunningverlenende bestuursorgaan een voor de betrokkene ongunstige beslissing neemt, moet uit de motivering van zijn beslissing blijken waarom het de op de hoorzitting aangevoerde argumenten en stukken verwerpt." (RvVb, nr. A/2013/0620 van 22 oktober 2013)

Tussenkomenende partij had in het kader van zijn hoorrecht dan ook alle recht om bijkomende stukken neer te leggen teneinde het voorliggend ongunstig verslag van de PSA te kunnen weerleggen.

Ingevolge het devolutief karakter van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse

aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit betreft. Bij haar beoordeling kan verwerende partij daarom rekening houden met alle relevante stukken, inclusief de replieknota van tussenkomende partij.

Bovendien wordt verwerende partij verweten dat zij in de bestreden beslissing geen motieven opneemt als antwoord op het uitdrukkelijk bezwaar van de verzoekende partijen tegen de replieknota van tussenkomende partij. Verzoekende partij beweert dat verwerende partij dient aan te geven om welke redenen zij meent dat de replieknota van tussenkomende partij toch kan worden neergelegd. In het arrest van 13 december 2016 met rolnummer 1415/0250/A/5/0244 stelde uw Raad echter dat:

"De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden."

Het tweede middel is ongegrond.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota het volgende:

"...

22. De standpunten van de verwerende en de tussenkomende partij kunnen niet worden gevolgd.

De verwerende partij meent ten onrechte dat de bestreden beslissing zich niet steunt op de gegevens van de nota. De (gegevens van de) nota wordt meermaals uitdrukkelijk aangehaald in de bestreden beslissing.

Uit de bestreden blijkt zelfs zeer duidelijk dat de gewijzigde standpunt zijn oorsprong vindt in de nota van de tussenkomende partij.

Verslag PSA	Nota van de aanvrager	Bestreden beslissing
Het project is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Een nagenoeg identieke aanvraag werd ingediend in 2015. Het totale volume en de samenstelling van woonentiteiten werd ten opzichte van deze aanvraag niet beperkt. Integendeel werd het totaal volume, zij het beperkt, uitgebreid. De meergezinswoning is 1.00m breder geworden en heeft gedeeltelijk een	4.- Volgens de PSA wordt er een precedent geschapt wanneer onderhavige aanvraag vergund zou worden. In de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel vinden we echter o.m. volgende appartementsgebouwen: (...) 1. Koning Albertstraat 177: winkel + 2 appartementen, gelegen op 150m van bouwperceel (...) 2. Koning Albertstraat 121-	Het project is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het betreft een invulling van 2 eengezinswoningen en 1 tweegezinswoning nog binnen de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek. In de Koning Albertstraat is er een winkel op de benedenverdieping met erboven 2 appartementen, gelegen op 150m van het perceel in kwestie en nog in de Koning Albertstraat, op circa 400m afstand, is er een woonerf met 11 wooneenheden. Ook in de straat Koollochting is er een appartement met 6 woonentiteiten. De aanvraag

<p>grotere diepte gekregen tot 12.00m op de eerste verdieping. De afstand tot de linker zijdelingse perceelsgrens is met 1.00m verkleind.</p> <p>Het inpassen van appartementsbouw in Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is niet aangewezen. Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is volgens het Provinciaal ruimtelijk structuurplan een kern in het buitengebied. Binnen deze kernen moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is en dient de leefbaarheid van de kern steeds in acht genomen te worden. Nieuwe woonontwikkelingen moeten kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren. Dit betreft een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die mee in rekening kan gebracht worden bij de beoordeling.</p> <p>Daarbij wordt eveneens gekeken naar de in de omgeving bestaande toestand en wordt opgemerkt dat in Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek slechts heel beperkt appartementsbouw voor komt en dat de aangehaalde voorbeelden uitzonderingen zijn die niet onmiddellijk palen aan het goed in kwestie. Er moet</p>	<p>123: woonerf met 11 wooneenheden op 400m van het bouwperceel.</p> <p>(...)</p> <p>3. Koollochting nr. 26: 6 appartementen, gelegen op 250m van het bouwperceel</p> <p>(...)</p> <p>4. Koollochting nr. 14: 6 appartementen, gelegen op 150m van het bouwperceel</p> <p>(...)</p> <p>Deze panden zijn ontegensprekelijk meergezinswoningen gelegen in de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek, waarvan de meeste binnen een straal van 250m van het bouwperceel. Door onderhavige aanvraag wordt geen precedent op zich gevestigd.</p> <p>(...)</p> <p>5.- Daarnaast mag niet vergeten worden dat het hier gaat om slechts een zeer beperkt programma: de aanvraag bestaat nog steeds uit twee half open eengezinswoning en maar uit twee appartementen. Dergelijk kleinschalige meergezinswoning zijn op zich verenigbaar met de omgevingen, zelfs wanneer de omgeving zeer landelijk is.</p> <p>Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is misschien niet aangeduid als hoofddorp of woonkern in het RSV, maar is niettemin nog steeds wooncluster met een duidelijke kernfunctie. Het structuurplan stelt dat er voor kernen in buitengebied</p>	<p>betreft een kleinschalige invulling van een meergezinswoning beperkt tot 2 woonentiteiten en is ruimtelijk verenigbaar.</p>
--	---	--

<p>vastgesteld worden dat de aanvraag gelegen is in een kleine kern gevormd door enkele landelijke woonlinten. Het voorzieningenniveau is laag. Het gebouw in gesloten verband in voorliggend project betreft een meergezinswoning met één centrale inkom en heeft één appartement op de eerste verdieping en één appartement op de tweede verdieping. Ondanks de beperkte uitzonderingen is het ruimtelijk niet aangewezen dat een verdere introductie van appartementsbouw binnen deze landelijke kern wordt gerealiseerd. Door het vergunnen van een meergezinswoning is de kans groot dat een verdere ontwikkeling in gang wordt gezet waarbij de leefbaarheid en de schaal van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek wordt overstegen.</p>	<p>geen bijkomende oppervlakte voorzien kan worden voor het opvangen van de gemeentelijke taakstelling inzake wonen en/of bedrijvigheid. In casu gaat het over bestaande oppervlakte reeds bestemd voor wonen, die optimaal benut wordt.</p> <p>De selectie van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek als kern in buitengebied verhindert dan ook onderhavige aanvraag niet.</p>	
<p>Ook de woningdichtheid die wordt gerealiseerd in voorliggend project (± 30 woningen per hectare) sluit onvoldoende aan bij de gemiddelde woningdichtheid in deze kern in het buitengebied. De oorspronkelijke woningdichtheid op het perceel bedraagt 7 woningen per hectare (zijnde één woning). Beperkt zijn er enkele</p>	<p>6.- De PSA meent dat de woningdichtheid van 29 à 30 woongelegenheden per hectare in casu niet aanvaardbaar is. De PSA vertrekt daarbij van de bestaande toestand van één woning op een ruim perceel met een bestaande dichtheid van 7 wo/ha. Volgens de PSA zijn woningen in gesloten verband eerder uitzonderlijk t.a.v. de bestaande open en halfopen bebouwing in de omgeving.</p> <p>(...)</p>	<p>De woningdichtheid die wordt gerealiseerd sluit voldoende aan bij deze van de omgeving. In de buurt zijn nog voorbeelden met een woningdichtheid van benaderend 29 woningen per hectare. Zo is er aan de overzijde van de straat een gasthof/B&B met aanpalende rijwoningen die zorgen voor een plaatselijke woningdichtheid van ± 26 won./ha.. Iets meer ten noordwesten zijn er 4 woningen op een oppervlakte van iets meer dan 11 are waardoor er plaatselijk een woningdichtheid bestaat van ± 36 won./ha .. Het woonerf, hierboven aangehaald,</p>

<p>woningen in gesloten bebouwing op kleinere percelen aanwezig binnen de dorpskern maar ook dit zijn eerder uitzonderingen en het gaat eerder om historische bebouwing.</p> <p>Gangbaar is er binnen deze landelijke kern sprake van woningen in open en halfopen bebouwing met eengezinswoningen op ruimere percelen waardoor de woningdichtheid gemiddeld genomen een stuk lager ligt. De vooropgestelde verdichting sluit onvoldoende aan bij de aanwezige bebouwing. Het gasthof aan de overzijde van de straat is hierop een uitzondering alsook nog een aantal kleine woningen in gesloten verband. Bij een nieuwe invulling van een perceel, oorspronkelijk ingevuld met een vrijstaande eengezinswoning, thans 4 woonentiteiten voorzien betreft eveneens een precedent aangaande de verhoging van de woningdichtheid. Een toename van één naar vier woonentiteiten wordt als overdreven ervaren.</p> <p>De typologie van de bebouwing en de vooropgestelde woningdichtheid zorgen voor een schaalbreuk met de</p>	<p>8.- Ten eerste moet er op gewezen worden dan een woningdichtheid van 7 wo/ha zeer laag is, zelfs in buitengebied. De bestaande toestand vormt dan ook nauwelijks een vergelijkingspunt.</p> <p>Ten tweede moet er tevens op gewezen worden dat onderhavig project een woningdichtheid voorziet ten belope van 29 wo/ha en dat de nabije omgeving van de bouwplaats, nog verschillende kavels een vergelijkbare woningdichtheid bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Zone 1: Gasthof/B&B met restaurant en aanpalende woningen: 26 wo/ha (5 wooneenheden voor een oppervlakte van 19a 02ca). □ Zone 2: 4 wooneenheden op een perceel van 11a07ca: 36 wo/ha. □ Zone 3: 9 wooneenheden op een totaal perceel van 36a01ca: 25wo/ha. □ Zone 4: 8 wooneenheden + winkel op een perceel van 24a46ca: 33wo/ha. □ Zone 5: 11 wooneenheden + winkel + horeca op een perceel van 40a: 27,5wo/ha. □ Zone 6: 11 wooneenheden op 26a: 42wo/ha. <p>Binnen een straal van 400m rondom het bouwperceel, zijn dan ook reeds diverse zones terug te vinden die worden gekenmerkt door een woningdichtheid vergelijkbaar of hoger dan deze die op het bouwperceel van cliënten gerealiseerd zal worden. De omgeving laat zich dan ook niet uniform kenmerken door percelen met uitsluitend een lage woningdichtheid maar is</p>	<p>geeft een woningdichtheid van ± 33 won./ha .. Een beperkte verdichting binnen het centrum van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is ruimtelijk aanvaardbaar.</p>
---	--	--

directe omgeving.	<p>reeds in de bestaande toestand al divers.</p> <p>De beoordeling dat de woningdichtheid onvoldoende aansluit bij de aanwezige dichtheid stemt dan ook niet overeen met de realiteit.</p>	
<p>Bijkomend voorziet het ontwerp in een grote uitgraving van de voortuinstrook. De bouwbreedte bedraagt 24.60m. De voortuin wordt uitgegraven over een breedte van 2 keer 6.60m, zijnde 13.20m, en wordt afgewerkt met keermuren. Het straatbeeld wordt hierdoor gewijzigd, niet enkel door de uitgravingen op zich maar eveneens door de grote hoeveelheid keermuren. Er wordt geen natuurlijke overgang gerealiseerd. De natuurlijke helling van het terrein wordt op een onaanvaardbare manier doorbroken. Eveneens ter hoogte van de achtergevel wordt het gedeelte waar terras wordt voorzien dan weer opgehoogd. De aangehaalde voorbeelden van uitgravingen langs de Koning Albertstraat 124 en 118 betreffen enkel een toegang tot een enkelvoudige garage wat veel smaller is en meer in verhouding staat tot de totale breedte van het betreffende perceel. De keermuren van de woning langs de Windmolenstraat huisnummer 2 zijn er gekomen om het reliëf</p>	<p>9.- De PSA zet in het verslag uiteen dat de te grote uitgravingen aan de voorzijde van het perceel de natuurlijke helling het terrein op een onaanvaardbare manier wordt doorbroken.</p> <p>Het natuurlijk maaiveld van het perceel hoger ligt sowieso dan de Koning Albertstraat gelegen is.</p> <p>(...)</p> <p>De tuinzone achter en langsheen de nieuwbouw behoudt integraal het bestaande maaiveld.</p> <p>(...)</p> <p>10.- Enkel aan de voorzijde van het gebouw worden beperkte uitgravingen voorzien die enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en garages vormen. Op deze manier kan de toegang tot de gebouwen gegarandeerd worden, zonder het maaiveld al te veel te verstoren.</p> <p>Wanneer bijvoorbeeld naar de woning van beroepsindieners wordt gekeken, blijkt dat ook zij dergelijke keermuren dienden te gebruiken om hun voortuinstrook aan te leggen:</p> <p>(...)</p> <p>Ook aan de andere zijde van het projectgebied, wordt gebruikt gemaakt van</p>	<p>De uitgravingen en keermuren in de voortuinstrook zijn noodzakelijk om de inritten naar de inpandige garages te kunnen realiseren. In de mate van het mogelijke is er rekening gehouden met het bestaande reliëf. Het natuurlijk reliëf van het terrein zorgt voor een helling ten opzichte van de Koning Albertstraat. Het niveau van de tuin past zich aan dit bestaande reliëf aan zodat het niveau van de achtergelegen tuin hoger ligt dan de toegangen van de woningen in de voortuin. Door in het ontwerp rekening te houden met dit reliëfverschil en de tuin achteraan te laten aansluiten op de leefruimtes van de woningen, kan niet anders dan een uitgraving in de achteruitbouwstrook te realiseren, gelijkaardig aan de al bestaande uitgraving naar de garage van de bestaande woning.</p>

<p>zoveel mogelijk te behouden.</p>	<p>uitgravingen om toegang tot de woning/garage te verschaffen, al dan niet gecombineerd met het gebruik van keermuren.</p> <p>(...)</p> <p>Volgens de PSA zijn deze voorbeelden niet representatief, omdat er enkel toegang tot de garages wordt verleend via deze uitgravingen. Dit is in onderhavige aanvraag niet anders: de uitgravingen zijn uitsluitend bedoeld om toegang tot de garages en de woning te kunnen verlenen. De keermuren zijn ook hier bedoeld om het bestaande reliëf maximaal te behouden binnen het vooropgestelde concept.</p>	
<p>Tenslotte kan meegegeven worden dat het dakvolume van het geheel zeer groot en hoog is en een overdreven impact zal hebben op het straatbeeld. Een afknotting van de dakvlakken ter plaatse van de zijgevels neemt niet a priori het zicht van een groot en hoog volume weg. De kroonlijsthoogte is naar beneden getrokken in de zijgevels maar de nokhoogte heeft een hoogte van benaderend 12m. De visueel-vormelijke impact van een dergelijk geheel met groot dakvolume sluit onvoldoende aan bij de bebouwing in de omgeving. Daarbij is het volume dat thans voorligt met één meter verbreed waardoor de afstand tot de linker zijdelingse</p>	<p>11.- De PSA meent ten slotte dat het dakvolume niet inpasbaar is in de omgeving wegens te imposant, te meer nu de dakvolumes worden ingericht als zolderruimte. De afknotting van de daken zou hier niet voldoende aan tegemoet komen.</p> <p>12.- Wanneer echter de bebouwing in de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek in relatie wordt gebracht, zijn dergelijke dakvolumes geenszins een uitzondering.</p> <p>Vooreerst kan verwezen worden naar de recent compleet gerestaureerde en uitgebreide hoeve tegenover het bouwperceel, waar heden een restaurant/feestzaal/B&B gevestigd is. Dit gebouw heeft eveneens een imposant dakvolume, met diverse dakkapellen:</p> <p>(...)</p>	<p>Het dakvolume is vrij imposant. Toch zijn er nog voorbeelden in de directe omgeving met een vergelijkbaar dakvolume en werd het dakvolume in de mate van het mogelijke beperkt door de zijdelingse afknotting van de zadeldaken van de twee buitenste eengezinswoningen. Aan de overzijde heeft het gasthof/B&B eveneens twee bouwlagen en een dakvolume met opstaande dakramen. Ook het appartement in de Koollochting heeft een groot dakvolume.</p>

<p>perceelsgrens met nog één meter is afgenomen en ook de bouwdiepte op de verdieping bij de meergezinswoningen is toegenomen tot 12.00m.</p> <p>Bij de voorliggende aanvraag krijgt het dakvolume geen functie meer van slaapkamers en wordt dit beperkt tot zolderruimte, enkel bereikbaar langs een zolderluik. Dergelijk groot zoldervolume staat in contrast met de rest van de woonentiteit en wordt dan ook in vraag gesteld, juist omwille van het storende visueel karakter in het straatbeeld.</p>	<p>Ook de appartementsgebouwen iets verderop gelegen in de Koollochting (foto's: zie boven) hebben grote dakvolumes. Onderstaande foto tot slot toont opnieuw een groot dakvolume met 4 woongelegenheden iets verderop in de Koning Albertstraat:</p> <p>(...)</p> <p>Er bestaat dan ook geen twijfel over dat in de omgeving van het bouwperceel nog grote dakvolumes voorkomen, zodat het aangevraagde niet als visueel-vormelijk storend in de omgeving beschouwd kan worden.</p>	
--	--	--

De tussenkomende partij geeft in haar memorie trouwens aan dat de bestreden beslissing zich wel steunt op de gegevens van de nota.

23. *De tussenkomende partij beperkt ook ten onrechte het toepassingsgebied van de hoorplicht. 'Nuttig horen' betekent dat de betrokken partij tijd krijgt om argumenten te ontwikkelen, stukken bij te brengen of te reageren op voor haar ongunstige stukken en aldus te proberen het vergunningverlenend bestuursorgaan van haar zienswijze over de aanvraag te overtuigen. De partijen moeten daarvoor beschikken over een redelijke termijn.*

Dit bekent dat elke partij ook over de nodige tijd moet kunnen beschikken om een antwoord te formuleren op een nota van een andere partij. De tussenkomende partij gaat er blijkbaar vanuit dat de raadsman van de verzoekende partijen nachtelijk overleg moet plegen met zijn cliënten en nachtelijk onderzoek naar de aangehaalde feiten in de nota ten einde om 8 uur de volgende ochtend een antwoord te kunnen formuleren. Dit kan niet anders worden beschouwd als een kennelijk onredelijke opvatting van de hoorplicht. Bovendien zou dergelijke handelwijze door de verzoekende partijen het nuttige horen in hoofde van de tussenkomende partij schenden.

De hoorplicht kan er bijgevolg wel degelijk toe leiden dat een bepaald element wordt geweerd uit het debat ten einde de rechten van andere partijen niet te fruniken.

In weerwil tot het standpunt van de tussenkomende partij is het niet voldoende dat de verzoekende partijen werden gehoord en kennis kregen over alle elementen waarop de verwerende partij zich steunt om een beslissing te nemen. Het is evenmin relevant dat de verzoekende partijen wonen op het aanpalende perceel.

24. *Tot slot bevat de bestreden beslissing op geen enkele wijze enige motivering inzake het bezwaar van de verzoekende partijen. De verwerende partij tracht a posteriori de bestreden beslissing aan te vullen. Voor zover als nodig moet worden benadrukt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de nota “geen wezenlijk nieuwe elementen” zou bevatten. Zij zijn wel degelijk nieuw aangezien de PSA evenmin naar deze elementen verwijst of er rekening mee houdt.*

Het middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat artikel 4.7.23 VCRO en de hoorplicht zijn geschonden doordat de verwerende partij hun administratief beroep verwerpt op basis van een nota die pas de avond voor de hoorzitting aan hen werd bezorgd en waarop zij niet op nuttige wijze konden reageren, alsook dat de motiveringsplicht werd geschonden nu er niet werd geantwoord werd op hun bezwaar tegen de neerlegging van voormelde nota op de hoorzitting.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

“...

De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

...”

Artikel 4.7.23, §1 VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure. In de VCRO is de hoorplicht dus uitdrukkelijk voorzien en vormt daar een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure en is dus een substantiële vormvereiste (voor zover er om het horen werd verzocht). De hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur geldt niet in zoverre er, zoals hier, een uitdrukkelijke regeling voor is uitgewerkt.

De Vlaamse regering heeft nog geen nadere regelen betreffende de hoorprocedure bepaald, waartoe zij in overeenstemming met artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO is gemachtigd. Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen.

Aan de voormelde hoorplicht is alleen voldaan indien diegene die verzoekt te worden gehoord, beschikt over alle gegevens en documenten waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij uitspraak doet over het administratief beroep. ‘Horen’, zowel schriftelijk als mondeling, houdt in dat een betrokken partij kennis moet kunnen nemen van de relevante gegevens en stukken die de verwerende partij in aanmerking neemt om over de aanvraag te beslissen en daarover haar standpunt kenbaar moet kunnen maken.

Het recht om gehoord te worden houdt ook in dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet, zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen. Het hoorrecht houdt immers in dat de beroepsindiener op nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen, vooraleer deze beslissing wordt genomen, om alzo te pogen een eerder ongunstige beslissing om te zetten in een gunstige beslissing, minstens te neutraliseren.

3.1.

De verzoekende partijen betwisten niet dat zij op de hoorzitting van 1 juni 2017 werden gehoord, doch menen dat zij niet nuttig werden gehoord.

De Raad merkt evenwel op dat de verzoekende partijen hun middel steunen op de premisse dat de verwerende partij als gevolg van de bewuste nota (waarop zij niet meer konden reageren) de vergunning heeft verleend, doch deze stelling geenszins aannemelijk maken nu zij zich beperken tot de loutere boutade dat *“de bestreden beslissing verwijst naar elementen die in de nota werden opgenomen”*, maar daarbij in hun verzoekschrift niet concreet uiteen zetten welke elementen uit deze nota worden overgenomen door de verwerende partij en uit welke passages van de bestreden beslissing dit zou blijken.

Het middel, waarbij niet concreet wordt ingegaan op de motieven in de bestreden beslissing, wordt aldus onvoldoende uiteengezet. Aan de hand van dergelijke bewering, kan de Raad niet nagaan of er al dan niet sprake is van elementen die ondersteunend zijn, dan wel of het volkomen nieuwe elementen betreffen, en of er dus al dan niet sprake is van een schending van artikel 4.7.23 VCRO in samenhang met de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De Raad stelt overigens vast dat het middel (onder meer de vergelijking tussen de nota van de tussenkomende partijen en de motivering in de bestreden beslissing) pas concreet wordt uitgewerkt in de wederantwoordnota. Nog los van de vraag naar de implicatie hiervan voor de rechten van verdediging van de andere partijen, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen evenwel niet aannemelijk maken, en er valt ook redelijkerwijze niet in te zien, waarom dit niet reeds in het verzoekschrift kon worden uiteen gezet aangezien de gewraakte nota de verzoekende partijen reeds op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift bekend was.

Voorgaande vaststellingen volstaan op zich om het middel, dat zowel feitelijk als juridisch grondslag mist, te verwerpen.

3.2

Ten overvloede merkt de Raad op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, op grond van (onder meer) de volgende overwegingen/gegevens, waarvan de verzoekende partijen beweren dat deze zouden zijn overgenomen uit de nota van de tussenkomende partijen:

“...
g)(...)

In de Koning Albertstraat is er een winkel op de benedenverdieping met erboven 2 appartementen, gelegen op 150m van het perceel in kwestie en nog in de Koning Albertstraat, op circa 400m afstand, is er een woonerf met 11 wooneenheden. Ook in de straat Koollochting is er een appartement met 6 woonentiteiten. De aanvraag betreft een kleinschalige invulling van een meergezinswoning beperkt tot 2 woonentiteiten en is ruimtelijk verenigbaar.

h) De woningdichtheid die wordt gerealiseerd sluit voldoende aan bij deze van de omgeving. In de buurt zijn nog voorbeelden met een woningdichtheid van benaderend 29 woningen per hectare. Zo is er aan de overzijde van de straat een gasthof/B&B met aanpalende rijwoningen die zorgen voor een plaatselijke woningdichtheid van ± 26 won./ha. Iets meer ten noordwesten zijn er 4 woningen op een oppervlakte van iets meer dan 11 are waardoor er plaatselijk een woningdichtheid bestaat van ± 36 won./ha. Het woonerf, hierboven aangehaald, geeft een woningdichtheid van ± 33 won./ha. Een beperkte verdichting binnen het centrum van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is ruimtelijk aanvaardbaar.

i) (...)

Het dakvolume is vrij imposant. Toch zijn er nog voorbeelden in de directe omgeving met een vergelijkbaar dakvolume en werd het dakvolume in de mate van het mogelijke beperkt door de zijdelingse afknotting van de zadeldaken van de twee buitenste eengezinswoningen. Aan de overzijde heeft het gasthof/B&B eveneens twee bouwlagen en een dakvolume met opstaande dakramen. Ook het appartement in de Koollochting heeft een groot dakvolume.

j) De uitgravingen en keermuren in de voortuinstrook zijn noodzakelijk om de inritten naar de inpandige garages te kunnen realiseren. In de mate van het mogelijke is er rekening gehouden met het bestaande reliëf. Het natuurlijk reliëf van het terrein zorgt voor een helling ten opzichte van de Koning Albertstraat. Het niveau van de tuin past zich aan dit bestaande reliëf aan zodat het niveau van de achtergelegen tuin hoger ligt dan de toegangen van de woningen in de voortuin. (...)

...

3.3.

De Raad stelt evenwel vast, aan de hand van de stukken in het administratief dossier, dat het administratief dossier, naast de argumentatie van de aanvrager in haar toelichtende nota bij de aanvraag, ook een 'weerleggingsnota' van 13 april 2017 bevat, hetwelk een quasi-gelijkaardige uiteenzetting bevat als de gewraakte 'nota houdende weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar'.

Nog daargelaten de vraag of de verzoekende partijen kennis hadden van de 'weerleggingsnota' van 13 april 2017, kan er niet alleszins niet ernstig worden ontkend dat zij kennis hadden van het aanvraagdossier, inclusief de toelichtende nota. Daarin staat onder meer het volgende te lezen:

“...

Een meergezinswoning is niet uitzonderlijk voor de omgeving. Zo zijn er verschillende voorbeelden in de omgeving terug te vinden:

- Koning Albertstraat 177: winkel + 2 appartementen, gelegen op 150 m van bouwperceel
(figuur)
- Koning Albertstraat 121-123: woonerf met 11 wooneenheden op 400m van het bouwperceel
(figuur)
- Koollochting nr. 26: 6 appartementen, gelegen op 250 m van het bouwperceel
(figuur)

- *Koollochting nr. 14: 6 appartementen, gelegen op 150 m van het bouwperceel (...)*

In het ontwerp wordt getracht om maximaal het natuurlijk maaiveld te behouden. De tuinzone achter en langsheen de nieuwbouw behoudt integraal het bestaande maaiveld.

Enkel aan de voorzijde van het gebouw worden beperkte uitgravingen voorzien die enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en garages vormen. Op deze manier kan de toegang tot de gebouwen gegarandeerd worden, zonder het maaiveld al te veel te verstoren.

De bouwdichtheid van onderhavig project is niet uitzonderlijk hoog in de omgeving. De woningdichtheid van dit project bedraagt 29 wo/ha. In de nabije omgeving van de bouwplaats zijn er nog verschillende kavels met een vergelijkbare woningdichtheid:

- *Gasthof/ B&B met restaurant en aanpalende woningen: **26 wo/ha** (5 wooneenheden voor een oppervlakte van 19a 02ca).*
- *4 wooneenheden op een perceel van 11a07 ca: **36 wo/ha**.*
- *9 wooneenheden op een totaal perceel van 36a01ca: **25 wo/ha***
- *8 wooneenheden + winkel op een perceel van 24a46ca: **33 wo/ha***
- *11 wooneenheden + winkel + horeca op een perceel van 40a: **27,5 wo/ha***
- *11 wooneenheden op 26a: **42 wo/ha***

Binnen een straal van 400 m rondom het bouwperceel zijn dan ook reeds percelen terug te vinden die worden gekenmerkt door een woningdichtheid vergelijkbaar of hoger dan deze die op het bouwperceel (...) zal gerealiseerd worden. (...)

Ten slotte kan ook het volume op zich als verenigbaar beschouwd worden (...) Zo bevindt zich aan de overzijde van de straatkant een feestzaal/B&B/ restaurant in een gerenoveerde hoeve, met een aanzienlijk bouwvolume, in verhouding met de grootte van het perceel. (figuren)

(...)

Het dakvolume is vrij groot, doch niet uitzonderlijk voor de omgeving (zie bovenstaande afbeeldingen). Het volume wordt bovendien beperkt door de zijdelings afknotting van de zadeldaken van de twee buitenste eengezinswoningen.

...

3.4.

Zoals hoger reeds werd geoordeeld, houdt het recht om gehoord te worden in dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet, zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen.

De Raad stelt vast dat het stuk 'nota houdende weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar' dat met een e-mail van 31 mei 2017 (22u17) aan de verzoekende partijen is bezorgd en aan de verwerende partij op de hoorzitting van 1 juni 2017 is bezorgd, betrekking heeft op de elementen die de aanvrager reeds heeft aangehaald in haar toelichtende nota bij de aanvraag, als in haar 'weerleggingsnota' van 13 april 2017. Het bezorgde stuk ondersteunt alleen maar de reeds naar voor gebrachte argumentatie van de aanvrager. De verzoekende partij verduidelijkt niet (cf. supra), en er kan evenmin worden ingezien, in welke mate deze stukken een nieuw licht werpen op de zaak.

Er is aldus geen sprake van bijkomende argumentatie, en *a fortiori* niet van volkomen nieuwe elementen die op geen enkele wijze eerder aan bod zijn gekomen in de procedure. Zij zouden dan ook niet ernstig kunnen voorhouden dat de verwerende partij over elementen beschikte waarvan zij als beroepsindieners geen kennis hadden. De verzoekende partijen tonen in het licht van de concrete gegevens van het dossier dan ook niet aan dat zij niet op nuttige wijze in staat werd gesteld om voor haar belangen op te komen.

Waar de verzoekende partijen, uitgaande van een uiterst extensieve invulling van het hoorrecht, lijken aan te nemen dat zij zonder meer de kans hadden moeten krijgen om te repliceren op de nota van de tussenkomende partijen, merkt de Raad op dat het door de VCRO georganiseerd administratief beroep een bestuurlijk beroep betreft, waarbij de verwerende partij optreedt als een orgaan van actief bestuur, wat inhoudt dat de waarborgen van een jurisdictioneel beroep (zoals onder meer het vereiste van een tegensprekelijk debat) niet gelden.

4.

Tot slot oordeelt de Raad dat de aangevoerde schending van de motiveringsplicht niet kan worden aangenomen, nu van de verwerende partij niet kan verwacht worden dat zij ieder bezwaar puntsgewijs weerlegt. Bovendien wordt in de bestreden beslissing wel degelijk melding gemaakt van het formele bezwaar tegen de neerlegging van de nota op de hoorzitting.

Uit het feit dat zij deze nota beschrijft (*“De aanvrager legt een nota neer met bijhorende foto’s van gebouwen in de omgeving en een situatieplan”*), blijkt dat en waarom het bezwaar niet wordt gevolgd. Immers, de verwerende partij beschouwde deze nota klaarblijkelijk niet als een stuk met nieuwe en essentiële gegevens, nu zij meende dat dit in hoofdzaak slechts foto’s uit de omgeving en een situatieplan bevatte.

5.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

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

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

2.1.

Gelet op de verwerping van het beroep dienen de verzoekende partijen aangeduid te worden als de partijen die ten gronde in het ongelijk werden gesteld. De rolrechten die zij betaalden, blijven ten hunne laste. Om dezelfde reden moet de vraag van de verzoekende partijen om hen een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, worden verworpen.

2.2.

In zoverre de tussenkomende partijen vragen om hen een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, wijst de Raad op artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet dat stelt dat een tussenkomende partij niet kan worden gehouden tot de betaling van een rechtsplegingsvergoeding en deze vergoeding evenmin kan genieten. Het verzoek van de tussenkomende partijen tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding wordt dan ook verworpen.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, blijven, onverminderd artikel 33, eerste lid DBRC-decreet, ten laste van de tussenkomende partijen. De Raad is immers van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partijen immers zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure.

Het risico bestaat dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard. Een verzoekende partij kan immers vaak moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in een procedure en door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat deze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen, precies omdat zij kan worden opgezadeld met de kosten verbonden aan de tussenkomst en het moeilijk is op voorhand in te schatten hoe groot deze zullen zijn.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk VAN NECHEL en mevrouw Nancy HEYLENS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER