

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0146
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0141/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Jacqueline DE RO 2. de heer Arsène COLPAERT vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkomenende partij	de bvba DECOMAT vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 21 september 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaand gebouw op de percelen gelegen te 9340 Lede, Zuster Lambertinestraat 9-15, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 1014K, 1015M, 1015N, 1017E, 1017F, 1019H en 1019K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe in de debatten.

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

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

Advocaat Paul AERTS die voor de verzoekende partijen verschijnt, de heer Johan KLOKOCKA die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Tom HUYGENS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 24 juni 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaand gebouw op de percelen gelegen te 9340 Lede, Zuster Lambertinestraat 9-15.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 5 juli 2010 tot en met 3 augustus 2010 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 8 juli 2010 gunstig.

De brandweer van de gemeente Lede adviseert op 29 juli 2010 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 september 2010 ongunstig:

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede weigert op 21 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 21 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 14 december 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 27 januari 2011 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

2.

Onder meer de verzoekende partijen dienen bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en van de vernietiging van de beslissing van 27 januari 2011 in.

Met het arrest nummer S/2013/0169 van 25 juni 2013 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

Met het arrest nummer A/2015/0314 van 26 mei 2015 wordt de vergunningsbeslissing van 27 januari 2011 vernietigd.

Na de vernietiging wordt de vergunningsprocedure in beroep hernomen.

De hoorzitting vindt op 15 september 2015 plaats.

In zijn verslag van 17 september 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkunde ambtenaar om het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 24 september 2015 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, gelet op de bij besluit van de Vlaamse regering van 18 februari 2011 aan art. 20 toegevoegde §5, die bepaalt dat bij gebouwen als vermeld in artikel 5, eerste en tweede lid, moet niet voldaan worden aan de bepalingen van artikel 5, als het gebouw over een lift beschikt die voldoet aan de bepalingen van artikel 21.

Huidige aanvraag vormt een gebouw als vermeld in art. 5, eerste lid, meer bepaald een meergezinswoning.

De liften in het gebouw voldoen aan art. 21. Bijgevolg dienen de trappen in de aanvraag op heden niet meer te voldoen aan art. 20 §1.

2.3 De juridische aspecten

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

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de gemeentelijke bouwverordening.

Volgens het officiële rooilijnplan, gevoegd bij het beroepsschrift van appellant, heeft de Zuster Lambertinestraat ter hoogte van de bouwplaats een breedte van 9,68 m. Het project wordt opgericht op 0,32 m van de rooilijn. Krachtens artikel 2 e) van de verordening dient de diepte van de achteruitbouwstrook bijgeteld bij de rooilijnbreedte, in dit geval komt de breedte op 10 m en gelden de voorschriften volgens artikel 2 a).

De gemeentelijke bouwverordening werd in zitting van 23 januari 2014 als volgt gewijzigd: "het artikel 2c wordt vervangen door hetgeen volgt:

"De helling van de dakvlakken wordt beperkt tot maximum 45°. Bij meergezinswoningen zijn woongelegenheden onder dak mogelijk in duplexvorm waarbij op het tweede niveau onder dak enkel slaapkamers en badkamers toegestaan zijn. De nokhoogte mag niet meer dan 5,50m uitsteken boven de kroonlijsthoogte."

Waar de aanvraag voorheen nog strijdig was met artikel 2 c), zijn de voorziene 2 bouwlagen onder dak als gevolg van de recente wijziging van de verordening nu wél in overeenstemming met de voorschriften.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project bevindt zich in de Zuster Lambertinestraat, een gemeenteweg in de kern van Lede met weinig verkeer die de verbinding maakt naar het marktplein van Lede via de Rammelstraat.

Deze ligging ligt duidelijk in de centrumzone van de gemeente.

Op een dergelijke locatie, op wandelafstand van het marktplein, vormen meergezinswoningen geen uitzondering en zijn deze gelet op de aanwezige kernfuncties verantwoord zijn.

Per appartement wordt minimaal voorzien in een terras en een aparte berging evenals 2 inkomhallen en 2 liften. Tevens is er een aparte fietsenstalling en vuilnisberging. Het project omvat een aanbod van woongelegenheden, voorzien van het noodzakelijke wooncomfort.

Hoewel de meergezinswoning naar gabariet niet aansluit op de rechtsaanpalende bebouwing, voldoet ze integraal aan de gemeentelijke bouwverordening, waarin de kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte, maximale dakuitbouwen en bouwdieptes zijn vastgelegd.

Artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO stelt dienaangaande:

(...)

De gemeentelijke bouwverordening is een vertaling van de visie van het gemeentebestuur om in de dicht bebouwde kernzone van Lede verdichting d.m.v. bebouwing met een 9 m hoge kroonlijst toe te laten. Derhalve dient de aanvraag te worden geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkt, worden we in de overgangsfase geconfronteerd met een mix aan bouwhoogtes. Evenwel zijn er in de kern van Lede de laatste jaren verscheidene meergezinswoningen met een gelijkaardig gabariet

als huidige aanvraag opgericht, op basis van de gemeentelijke bouwverordening. Zo bevindt zich in de Zuster Lambertinestraat nr. 27, links van de aanpalende Carrefour-vestiging, op ca. 65 m van de bouwplaats, een meergezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen onder zadeldak met duplex-appartementen onder dak. Het gebouw werd vergund door het college op 9 februari 2010. Het betreft een meergezinswoning met een kroonlijsthoogte van 9 m en een nokhoogte van 14,50 m. Ook in de verdere onmiddellijke omgeving bevinden zich gelijkaardige nieuwbouwprojecten of zijn projecten in oprichting, zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat en de Nieuwstraat.

Het beoogde project beschikt voor de 15 appartementen over een aanbod van 15 garages. Het college van burgemeester en schepenen weigert de voorliggende aanvraag, om reden van het dubbel gebruik van de in dit project voorziene 15 parkeerplaatsen, zowel voor de meergezinswoning langsheen de Markt als de nieuwbouw in de Zuster Lambertinestraat.

Appellant stelt in zijn beroepschrift en bij de hoorzitting, dat noch in de vergunning van 13 november 1995, noch in deze van 24 februari 1997, sprake is van parkeerplaatsen.

Navraag bij het gemeentebestuur Lede leert dat op de vergunde plannen in functie van het project langsheen de Markt, wel aanduidingen staan weergegeven, met betrekking tot een toegangsweg via de Zuster Lambertinestraat naar een parking met 8 open parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen.

Voorliggende aanvraag omvat 15 wooneenheden en voorziet eveneens in 15 parkeerplaatsen. Hiervan worden echter wel de acht eerder vergunde parkeerplaatsen dubbel gebruikt. Er bestaan momenteel tussen beide projecten dus vijftien parkings voor 20 wooneenheden.

Het gebouw gelegen aan de Markt 30-31, ligt vlak tegenover de kerktoeren van Lede en is door de centrumligging ook goed ontsloten door andere vervoersmodi dan de auto. Dit is ideaal voor een mix van bewoners, die niet allen een auto nodig hebben en er juist bijzonder graag voor het alternatieve mobiliteitsaanbod kiezen. Ook de andere woningen en handelszaken in deze Marktomgeving beschikken niet over parkings of garages, en bij deze die er wel over beschikken staat het aantal ervan zeker niet in verhouding tot het aantal wooneenheden.

Het voorzien van 15 parkeerplaatsen voor de totaliteit van 20 wooneenheden in de twee op elkaar aansluitende projecten volstaat.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein.

...

Dat is de bestreden beslissing.

3.

In de loop van het rechtsgeding dat tot het vernietigingsarrest nummer A/2015/0314 van 26 mei 2015 geleid heeft, dient de tussenkomenende partij op 16 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van vijftien appartementen. De beschrijvende nota daarbij licht toe dat

de aanvraag kleine wijzigingen inhoudt en niet als een afstand van de al afgegeven vergunning begrepen mag worden.

Op 15 januari 2015 beslist de verwerende partij in administratief beroep om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Met het arrest nummer RvVb/A/1718/0081 van 19 september 2017 wordt de vergunningsbeslissing van 15 januari 2015 vernietigd.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en 4.4.1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel, en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

" ...

2. De aanvraag van de BVBA DECOMAT is niet in overeenstemming met de bouwverordening van de gemeente Lede d.d. 7 juli 1997 (zoals hoger nader aangeduid en omschreven).

Het wordt niet betwist dat het bouwterrein van de BVBA DECOMAT is gelegen in het "dicht gebouwd centrum van Lede" volgens artikel 1 c) van de verordening.

Krachtens deze verordening gelden in het "dicht gebouwd centrum van Lede" in straten met een rooilijnbreedte minder dan 10 m voor nieuwbouw-, verbouwings- en uitbreidingswerken volgende maximumafmetingen:

- kroonlijsthoogte van maximum 6m;*
- bouwdiepte op de verdieping van maximum 12 m.*

Dezelfde verordening bepaalt dat als "rooilijnbreedte" de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein dient beschouwd te worden.

Tevens voorziet deze verordening in artikel 2 e):

"Indien de bouwlijn niet samenvalt met de rooilijn wordt de diepte van de achteruitbouwstrook bijgeteld bij de rooilijnbreedte, in dit geval gelden de regels, toepasselijk op een rooilijnbreedte vanaf die nieuwe afmeting."

De gemiddelde rooilijnbreedte van de Zuster Lamberintestraat ter hoogte van het bouwterrein van de BVBA DECOMAT bedraagt maximaal 9,55 m tot 9,60 m.

Weliswaar werd op de plannen de gevel van de meergezinswoning aangegeven als zijnde op te richten op 32 cm vanaf de rooilijn, doch dit impliceert dat er nog steeds minstens 8 cm te weinig achteruit zal worden gebouwd opzichts de rooilijn.

Aldus is het goedgekeurd ontwerp voor de meergezinswoning in strijd met de bedoelde gemeentelijke verordening.

In het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 wordt vermeld:

(...)

De verzoekende partijen betwisten deze beoordeling, mede in acht genomen het feit dat de bouwverordening van de gemeente Lede d.d. 7 juli 1997 in artikel 1 voorziet (...):

(...)

De verzoekende partijen lieten desbetreffend in hun replieknota na advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (hierna de PSA) (zoals deze werd neergelegd ter gelegenheid van de behandeling van het beroep voor de Deputatie op de zitting van 15 september 2015 na het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 26.05.2015) (stuk 16) gelden:

(...)

Dit middel wordt door de verzoekende partijen in deze integraal hernomen en werd door de Deputatie op generlei mate beantwoord in het bestreden besluit d.d. 24 september 2015, laat staan dat uit het Besluit blijkt dat de Deputatie met dit argument en de door de verzoekende partijen voorgelegde opmeting op enigerlei wijzen in haar beraad rekening heeft gehouden of gemotiveerd heeft waarom met deze opmeting geen rekening kon of diende gehouden te worden.

De Deputatie gaat bij haar beoordeling volledig voorbij aan artikel 1, d) van de gemeentelijke bouwverordening waarbij de "rooilijnbreedte" gedefinieerd wordt als "de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein."

Er werd in het bestreden besluit uitgegaan van een "breedte" voor het bouwterrein van 9,68 m doch niet van een "gemiddelde breedte" zoals vereist door de gemeentelijke bouwverordening die aldus wordt miskend.

Het weze herhaald dat uit het officiële rooilijnplan (stuk 10.8) blijkt dat de breedte van het openbaar domein gemeten over de volle breedte van het bouwterrein van de tussenkomende partij niet overal gelijk is, zodat de gemiddelde breedte in acht dient te worden genomen hetgeen ongeveer 9,55 m is.

Waar op de aanvraagplannen de gevel van de op te richten appartementsblok aangegeven staat als zijnde op te richten op 32 cm vanaf de rooilijn impliceert dit dat er dus 5 cm (gemeten loodrecht op de voorgevel van de tegenoverliggende woningen 8-10) en 46 cm (gemeten loodrecht op de voorgevel van de woning 12 van verzoeker sub 1) te weinig zal achteruit gebouwd worden.

De verzoekende partijen verwijzen hiervoor nogmaals uitdrukkelijk naar de opmeting van landmeter COOLENS Dirk waaruit één en ander onomstotelijk blijkt (stuk 11).

De verzoekende partijen hebben de problematiek van de noodzaak om volgens de wettelijke afstand te bouwen steeds aangekaart middels hun bezwaren bij de onderscheiden aanvragen van de BVBA DECOMAT voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

Op geen enkel ogenblik is noch door het CBS Lede door de Deputatie op een objectieve wijze (door middels van een officiële opmeting ter plaatse) vastgesteld geworden dat inzake de straatbreedte is voldaan aan de gemeentelijke bouwverordening

Ook de B.V.B.A. DECOMAT heeft nooit een officiële opmeting laten uitvoeren om gevoegd te worden bij haar onderscheiden aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De vergunningverlenende overheid heeft aldus haar beslissing ter dege gebaseerd heeft op onjuiste feitelijke gegevens, minstens heeft zij terzake haar beslissing, rekening houdende met de aangebrachte bezwaren én de voorgelegde opmeting van landmeter COOLENS Dirk niet of niet afdoende gemotiveerd.

3. In het verslag van 3 september 2015 komt de PSA tot de vaststelling dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. De voorschriften van deze verordening hebben een bindende kracht.

Waar deze strijdigheid met de gewestelijke toegankelijkheidsverordening in het verslag van de PSA van 12 januari 2011 als een "onoverkomelijke legaliteitsbelemmering" werd omschreven, werd in het verslag van 3 september 2015 geadviseerd de stedenbouwkundige vergunning te verlenen "onder de voorwaarde dat bij de uitvoering van de werken dient te worden voldaan aan de bepalingen van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening" onder navolgende motivering:

(...)

In het bestreden Besluit d.d. 24 september 2015 werd hieromtrent geoordeeld:

(...)

De toetsing van de voorgenomen bouwwerken aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dient te gebeuren aan de hand van de bouwplannen gevoegd bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 juni 2010 én niet de (min of meer) aangepaste bouwplannen gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2014.

Dat de liften in het gebouw zouden voldoen aan artikel 21 van voormeld Besluit van 5 juni 2009, dat bepaalt:

(...)

blijkt nergens en kon de Deputatie dus uit geen enkel stuk afleiden, inzonderheid niet uit de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 juni 2010, die integendeel aantonen dat niet is voldaan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

In het besluit van 15 januari 2015 van de Deputatie houdende de inwilliging van het hoger beroep van de BVBA DECOMAT tegen de weigeringsbeslissing d.d. 2 september 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning toegestaan o.m. onder navolgende voorwaarde.

Overigens heeft de Deputatie in haar besluit d.d. 15 januari 2015 de inwilliging van het hoger beroep van de BVBA DECOMAT tegen de weigeringsbeslissing d.d. 2 september 2014 toegestaan o.m. onder navolgende voorwaarde

(...)

Gezien de bouwplannen voor de stedenbouwkundige aanvraag d.d. 16 mei 2014 quasi identiek zijn aan deze van de bouwplannen voor de stedenbouwkundige aanvraag d.d. 24 juni 2010 bevestigt de Deputatie in haar besluit d.d. 15 januari 2015 door het opleggen van een bijkomende voorwaarde voor wat betreft de lift zelf dat de aanvraag - dus zowel de aanvraag d.d. 24 juni 2010 als de aanvraag d.d. 16 mei 2014 - niet voldoet aan de toegankelijkheidsverordening.

In het in deze bestreden besluit van 24 september 2015 wordt evenwel geen voorwaarde aan het toestaan van de vergunning verbonden, inzonderheid niet wat betreft de liftdeuren.

In die zin heeft de Deputatie o.m. haar materiële motiveringsplicht geschonden.

De voorwaarde om de plannen aan te passen aan de bepalingen van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening is noodzakelijk om de vergunning te verlenen en is dan ook als essentieel te beschouwen.

De strijdigheid met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid is op zich een determinerend motief en volstaat om de vergunning te weigeren (...).

4. De verzoekende partijen laten tevens het volgende gelden.

De gemeente Lede stelt voor aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van meergezinswoningen (zoals in deze) en bij verkavelingsaanvragen met aanleg van nieuwe wegen het voorafgaand advies van de brandweer verplicht.

Met betrekking tot de aanvraag van de BVBA DECOMAT d.d. 24 juni 2010 voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning werd in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (dat door het CBS Lede werd opgenomen in de weigeringsbeslissing d.d. 21 september 2010) gemeld (...):

“EXTERNE ADVIEZEN

Advies gevraagd aan:

Brandweer op 12 mei 2010: ongunstig

Agentschap Wegen en Verkeer op 12 mei 2010: gunstig.”

In het besluit van 27 januari 2011 van de Deputatie houdende de inwilliging van het hoger beroep van de BVBA DECOMAT tegen de weigeringsbeslissing d.d. 21.09.2010 werd de stedenbouwkundige vergunning toegestaan o.m. onder navolgende voorwaarde.

(...)

Met betrekking tot de aanvraag van de BVBA DECOMAT d.d. 16 mei 2014 voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning werd in het advies van de GSA (dat door het CBS Lede werd opgenomen in de weigeringsbeslissing d.d. 2 september 2014) gemeld:

(...)

In het besluit van 15 januari 2015 van de Deputatie houdende de inwilliging van het hoger beroep van de BVBA DECOMAT tegen de weigeringsbeslissing d.d. 2 september 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning toegestaan o.m. onder navolgende voorwaarde.

(...)

Als voorwaarde aan de vergunning werd dus aan de aanvrager B.V.B.A. DECOMAT opgelegd om te voldoen aan de opmerkingen die geleid hebben tot het negatief advies van de brandweer.

In het in deze bestreden besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015 werd evenwel geen enkele voorwaarde gekoppeld aan het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, zodat deze vergunning dient te worden geacht te zijn toegestaan op grond van de originele bij de bouwaanvraag d.d. 24 juni 2010 gevoegde bouwplannen (nu er desbetreffend geen aangepaste plannen werden voorgelegd aan de Deputatie) en spijs het negatief advies van de brandweer.

Dit impliceert aldus dat door het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015 aan de BVBA DECOMAT het recht verleend wordt om een gebouw op te richten conform de bij haar aanvraag d.d. 24 juni 2010 gevoegde bouwplannen waarbij op generlei wijze dient tegemoet te worden gekomen aan de opmerkingen die aanleiding hebben gegeven tot het negatief advies van brandweer.

De in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen worden derhalve door de Deputatie geschonden.

5. Eén van de middelen van de verzoekende partijen tot nietigverklaring van het besluit van de Deputatie d.d. 27 januari 2011 (...) bestond in de strijdigheid van de afgeleverde vergunning met de gemeentelijke bouwverordening d.d. 7 juli 1997 voor wat betreft het voorzien van 2 bouwlagen in het dak gezien boven de nokhoogte van 9 meter (in het ontwerp van het appartementsgebouw duplexappartementen worden voorzien - m.a.w. 2 bouwlagen) daar waar in artikel 2 c) van de bedoelde verordening expliciet bepaald werd dat er onder het hellend dak slechts één bewoonbaar niveau mag gemaakt wordt.

Dit werd overigens onderkend door de PSA in zijn verslag d.d. 12 januari 2011 n.a.v. het hoger beroep van de B.V.B.A. DECOMAT die aanleiding gaf tot het besluit van de Deputatie d.d. 27 januari 2011:

(...)

In weerwil hiervan heeft de Deputatie toch de vergunning verleend aan de BVBA DECOMAT bij besluit d.d. 27 januari 2011, goed bewust zijnde dat deze vergunning aldus strijdig was met de gemeentelijke bouwverordening én derhalve onwettig.

Zoals reeds aangehaald werd de bouwverordening van de gemeente Lede gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 23 januari 2014 (dus hangende de procedure in nietigverklaring van het besluit van de Deputatie d.d. 27 januari 2011 voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen), meer bepaald waar thans in artikel 2 c) van deze verordening is voorzien:

(...)

Zowel in het besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 als in het thans bestreden besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015 erkent deze vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk Dat de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd middels haar besluit d.d. 27 januari 2011 alleszins strijdig is/was met de op het ogenblik van de aanvraag en het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning geldende gemeentelijke bouwverordening, meer bepaald waar in zowel het besluit d.d. 15 januari 2015 als in het besluit d.d. 24 september 2015 expliciet wordt gesteld (...):

(...)

De verzoekende partijen vragen de buitentoepassing verklaring op grond van artikel 159 G.W. van deze wijziging van de bouwverordening van de gemeente Lede (...) wegens:

- het niet naleven van de wettelijke vereisten van artikel 2.3.2 §2 VCRO*
- machtsafwending en/of machtsoverschrijding nu (waar na de uitvaardiging van de gemeentelijke bouwverordening in 1997 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede geen vergunningen werden verleend waarbij er boven de kroonlijsthoogte van 9 m twee bewoonbare "niveau's" of "verdiepingen" waren voorzien) door de toekenning door het CBS Lede van stedenbouwkundige vergunningen in het recente verleden voor appartementsgebouwen (al dan niet onder druk van bepaalde bouwpromotoren) waarbij onder het hellend vlak meer dan één bewoonbaar niveau werd gerealiseerd (o.a. duplexappartementen) het CBS Lede manifest haar eigen stedenbouwkundige verordening heeft miskend en thans door de wijziging van de stedenbouwkundige verordening (minstens ook) wordt gepoogd legitimiteit te verstrekken aan in het verleden onwettig - want in strijd met de gemeentelijke bouwverordening - opgerichte gebouwen, waaronder het naar de kennis van de verzoekende partijen in hun onmiddellijke omgeving enige appartementsgebouw dat overeenkomstig deze "interpretatie" werd goedgekeurd een verder gelegen appartementsgebouw in de Zuster Lambertinestraat 27 betreft.*

Een onwettige wijziging aan de gemeentelijke bouwverordening kan geen basis vormen voor de goedkeuring van het thans voorliggend ontwerp van appartementsgebouw van de BVBA DECOMAT waarin boven de kroonlijsthoogte van 9 meter tevens duplexappartementen zijn in voorzien.

6. Van de vergunningverlenende overheid kan niet alleen verwacht worden dat alle argumenten in de beoordeling van de te nemen beslissing worden betrokken en beantwoord, maar tevens dat de aanvraag eerst zorgvuldig en naar de juistheid van de gegevens wordt onderzocht vooraleer een beslissing wordt genomen.

Art. 4.4.1. VCRO voorziet onder strikte en beperkende voorwaarden in de mogelijkheid om beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te staan. Aan deze voorwaarden is ook geenszins voldaan.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekers menen vooreerst dat de deputatie de breedte van de voorliggende wegenis, en daarvan afhankelijk de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet correct 'beoordeelt'.

Het is echter duidelijk dat de deputatie in deze de feitelijkheden juist vaststelt, hieraan het juiste juridisch gevolg koppelt, en daarover afdoende motiveert:

(...)

Geheel terecht aanvaardt de deputatie dat het officieel rooilijnplan het document is dat als basis van een correcte feitenvinding kan dienen. Geheel terecht besluit de deputatie dan ook dat de aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van artikel 2 a) van de gemeentelijke verordening, en dat de aanvraag daar ook weldegelijk aan voldoet.

Dit is een juridisch correcte en zeer redelijke beslissing. Het college van burgemeester en schepenen van Lede kwam tot exact dezelfde vaststelling: blz. 7 beslissing 02.09.2014: "De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening..."

Verzoekers vinden vervolgens een fout in de bestreden beslissing daar waar de deputatie vaststelt dat er dakuitbouwen van 5m hoog aangevraagd worden, en tegelijk van oordeel is dat deze dakuitbouwen voldoen aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening die slechts een dakuitbouw van 2,5m hoog toelaten.

Er wordt in de bestreden beslissing inderdaad vermeld dat de dakuitbouwen 5m hoog zijn. Dit is een louter materiële vergissing welke een gevolg is van een verkeerde schaal en maataanduiding op het plan 'gevels – garages' van de aanvrager.

De schaal is op dit plan aangeduid als 1/100, en de maatvoering is eveneens op die schaal gemeten. Zodoende zijn de uitbouwen enkel op dit plan inderdaad als 5m hoog aangeduid. Op de andere plannen zijn de schalen correct weergegeven. De dakuitbouwen zijn, in de correcte schaal 1/50 gemeten, 2,5m hoog.

Dat dit evident een loutere vergissing op het plan is die in de snelheid van redigeren van een verslag is overgenomen in de motivering, en geen inhoudelijk verkeerde voorstelling, blijkt uit het feit dat elke verdieping op dit plan als 5m hoog wordt aangeduid, en het gebouw met 5 woonlagen als 28m hoog. Dit is evident niet realistisch, niet wat aangevraagd is, en niet hetgeen waar de deputatie inhoudelijk rekening mee heeft gehouden bij haar beoordeling. Deze vergissing kan als loutere materiële vergissing zonder enige inhoudelijke weerslag aanzien worden.

In een volgend middelenonderdeel werpen verzoekers op dat er een verschil is in de toetsing van de aanvraag aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid in een eerder verslag van de PSA, daterend van 12 januari 2011, vergeleken met het verslag van de PSA van 3 september 2015.

Verzoekers werpen op dat er voor de laatste toets verkeerdelijk rekening werd gehouden met de aangepaste plannen die bij de aanvraag van 16 mei 2014 werden gevoegd.

Er kan bezwaarlijk aan de deputatie verweten worden dat ze rekening houdt met de aangepaste plannen die deel uitmaken van de aanvraag. Het is bijgevolg niet onredelijk dat de aanvraag thans de toegankelijkheidstoets doorstaat.

Ook wat betreft het brandweeradvies wijzen verzoekers eveneens op het verschil tussen het eerdere besluit en het bestreden besluit. Zij stellen daarbij dat de deputatie uiteindelijk een vergunning zou verleend hebben zonder dat daarbij tegemoet moet worden gekomen aan de opmerkingen die aanleiding gegeven hebben tot het negatief advies van de brandweer.

Nochtans vermeldt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het huidige advies van de brandweer van 29 juli 2010 voorwaardelijk gunstig is (stuk 6, p. 2).

In een laatste middelonderdeel betogen verzoekers dat de aanpassing van de stedenbouwkundige verordening van Lede die nu 2 woonlagen onder dak toelaat, als onwettig dient te worden aanzien.

Verzoekers halen deze onwettigheid blijkbaar uit het feit dat de inhoud van de gewijzigde bepaling, gewijzigd is. Zaken die voorheen onvergund waren, zijn door wijziging van de inhoud van de verordening vergund geworden, hetgeen verzoekers niet wettig vinden.

Dit lijkt een zeer vreemde en juridisch foute redenering.

Vanzelfsprekend mag een overheid de inhoud van door haar uitgevaardigde regelgeving wijzigen. Hieruit blijkt geen onwettigheid.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1^e onderdeel

1.

Verzoekende partijen menen dat de aanvraag zou strijden met art. 2 van de verordening, nu de rooilijnbreedte minder dan 10 m zou bedragen en er derhalve strengere normen inzake bouwhoogte (kroonlijst) zouden gelden.

Art. 2 van de verordening luidt:

(...)

Conform het geldende rooilijnplan uit 1951 bedraagt de rooilijnbreedte van de Zuster Lambertinestraat ter hoogte van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft 9,68 m (zie stuk 9, aanduiding ter hoogte van huisnr. 9).

Bij nameting op het plan blijkt dat deze rooilijnbreedte nog groter is ter hoogte van de huisnummers 13 en 15, waar deze net geen 10m bedraagt. De aanvraag heeft betrekking op huisnrs. 9-15.

De bouwlijn van huidig project ligt 32 cm achter de rooilijn. Conform art. 2 e) geldt derhalve voor de toepassing van art. 2 een breedte van 10,00 m. Derhalve zijn de maximumafmetingen van art. 2 a) van toepassing.

Huidige aanvraag stemt overeen met de maximumafmetingen van art. 2 a), hetgeen niet betwist wordt door de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen doen uitschijnen dat de afmetingen vermeld op het officiële rooilijnplan fout zouden zijn en baseren zich hiervoor op een eigen meting van de straatbreedte. Het mag evident zijn dat het officiële rooilijnplan primeert op een eenzijdige, niet-tegensprekelijke meting.

Het College, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de Deputatie hebben dit bezwaar allen bij de vorige aanvraag reeds verworpen en hebben dit bezwaar ook in huidige aanvraag duidelijk verworpen.

Zij hebben zich daarbij allen terecht gebaseerd op het enige beschikbare officiële plan, met name het officiële rooilijnplan. De stelling van verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet zou gebaseerd zijn op een officieel plan, mist dan ook elke grond.

De aanvraag stemt integraal overeen met de gemeentelijke bouwverordening, zoals bevestigd wordt door het College, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de Deputatie.

2.

Verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift een opmeting van een landmeter dd. 15.07.2015. Verzoekende partijen beweren dat op basis van deze opmeting blijkt dat de rooilijnbreedte ter hoogte van de bouwplaats gemiddeld 9,55 m zou bedragen, zodat er onvoldoende achteruit zou gebouwd worden door tussenkomende partij om te voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening.

De waarde van dit nieuwe stuk in huidig debat is bijzonder beperkt. Deze landmeter heeft zich immers op geen enkel officieel rooilijnplan gebaseerd, maar heeft louter en alleen een meting uitgevoerd vanaf de voorgevels aan de overzijde van de straat.

Deze landmeter meent dat ter hoogte van de hoek van het rechts aanpalende gebouw (huisnr. 7), de afstand met de voorgevel aan de overzijde niet 9,68 maar wel 9,63 m zou bedragen (zodat er 37 cm i.p.v. 32 cm achteruit zou moeten gebouwd worden t.o.v. deze hoek van huisnr. 7). Het is verzoekende partijen dus te doen om een verschil van 5 cm...

De meting van deze landmeter aan de andere zijde van het bouwperceel (waar dit perceel paalt aan het perceel van Carrefour), is sowieso irrelevant. Deze landmeter stelt vast dat wanneer men 10 m rekent vanaf de voorgevel aan de overzijde, men aan deze linkerszijde 78 cm achter de "bestaande verharding" uitkomt. Het is aan tussenkomende partij volstrekt onduidelijk hoe deze "bestaande verharding" een relevant ijkpunt zou vormen in de huidige discussie. Dit wordt ook niet verklaard door deze landmeter. Bovendien blijkt duidelijk uit dit bijgevoegde plan dat deze landmeter rekening gehouden heeft met een verspringing in "de bestaande verharding", net voor de plaats waar gemeten werd. Deze verspringing in het voetpad verklaart het verschil van 41 cm op het plan van deze landmeter tussen de

meting aan de linker- en aan de rechterzijde op dit plan. Op het inplantingsplan bij de voorliggende aanvraag wordt echter geen rekening gehouden met enige verspringing van het voetpad, zodat een vergelijking tussen dit opmetingsplan en het inplantingsplan bij de aanvraag sowieso niet opgaat wat betreft de afstand tussen de rooilijnen.

3.

De essentie in deze discussie wordt uiteindelijk gevormd door het inplantingsplan bij de aanvraag, dat klaar en duidelijk voorziet dat een afstand van 10 m gehouden wordt tussen het geplande gebouw en de rooilijn aan de overzijde van de straat, die (zoals verzoekende partijen zelf aangeven) samenvalt met de voorgevels aan de overzijde van de straat (huisnummers 8, 10 en 12).

Het inplantingsplan is vergund en vormt de basis voor de uitvoering van het geplande gebouw.

Verzoekende partijen kunnen dus onmogelijk stellen dat de vergunning zou voorzien dat er op minder dan 10 m van de voorgevels aan de overzijde zou gebouwd worden. Het inplantingsplan is immers duidelijk. Indien er op een afstand van minder dan 10 m van de voorgevels aan de overzijde zou gebouwd worden (hetgeen niet het geval is, cfr. infra) dan zou dit dus een zaak van handhaving vormen.

4.

Intussen is deze discussie volledig achterhaald doordat de werken gestart werden en de landmeter van de gemeente de voorbouwlijn heeft uitgezet.

Tussenkomen de partijen voegen in bijlage het "Proces-verbaal van controle der bouwlijn" dat door de landmeter van de gemeente op 22.10.2015 werd opgemaakt nadat ter plaatse de bouwlijn werd uitgezet. (zie stuk 8) Enkel de gemeente is als beheerder van de weg bevoegd om de rooilijn uit te zetten.

De landmeter van de gemeente heeft bij het uitzetten van de voorbouwlijn vastgesteld dat de voorbouwlijn van het nieuwe gebouw een afstand van 10 m aanhoudt "vanaf de overkant – voorgevellijn van de bestaande woningen." (zie stuk 8)

Hiermee is de discussie omtrent de rooilijnbreedte verleden tijd. Er wordt immers, zoals voorzien op het inplantingsplan, gebouwd op een afstand van 10 m van de rooilijn aan de overzijde van de straat.

Hierdoor wordt ook de gemeentelijke bouwverordening op dit punt met zekerheid nageleefd. Bovendien beschikken verzoekende partijen hierdoor over geen enkel belang meer bij dit middel.

(...)

2^e onderdeel

1

Verzoekende partijen menen dat de aanvraag niet zou voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid.

Vooreerst hebben verzoekende partijen geen enkel belang bij dit onderdeel van het middel. De vraag of het op te richten gebouw intern (m.b.t. trappen en liften) voldoet aan deze toegankelijkheidsverordening heeft niet de minste relevantie voor verzoekende partijen. Verzoekende partijen ontleen hun belang in het verzoekschrift naar eigen zeggen uit vermeende visuele hinder, schending van privacy en het ontnemen van licht. De interne trappen en liften van het op te richten gebouw staan hier volkomen los van. Het al dan niet voldoen van dit gebouw aan de verordening kan op geen enkele wijze hinder of nadelen berokkenen aan verzoekende partijen. Het onderdeel is derhalve onontvankelijk.

Bovendien is het onderdeel volstrekt onduidelijk voor tussenkomende partij. Nergens in het onderdeel maken de verzoekende partijen duidelijk welke bepaling uit de toegankelijkheidsverordening er nu juist zou geschonden worden en om welke reden. In de aanhef bij het middel (punt 1 op p21) wordt zelfs niet verwezen naar deze verordening of naar enig specifiek artikel eruit. In de uiteenzetting van het onderdeel wordt art. 21 weliswaar volledig geciteerd, maar verzoekende partijen geven niet aan welke trap of lift van het gebouw niet zou beantwoorden aan deze bepaling en om welke reden. Dit laatste is nochtans cruciaal nu art. 21 een resem aan technische criteria bevat.

Het onderdeel is dan ook volstrekt duister voor tussenkomende partij. De rechten van verdediging worden geschonden.

2.

Verzoekende partijen verwijzen in eerste instantie naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 03.09.2015. De PSA had in dit verslag opgemerkt dat de trappen in het gebouw niet voldeden aan art. 20 van de verordening doordat de doorgangsbreedte van de trappen in de gemeenschappelijke traphal te smal zou zijn voor een dubbele trap. De PSA formuleert in dit verslag geen enkele opmerking over de liften.

De PSA heeft bij de opmerking over de trappen echter verkeerdelijk rekening gehouden met een verouderde versie van art. 20 van deze verordening. Tussenkomende partij heeft hierop gewezen in een replieknota die op 11.09.2015 werd overgemaakt aan de Deputatie. Tussenkomende partij heeft daarin gesteld:

(...)

De Deputatie heeft deze fout van de PSA rechtgezet en heeft bevestigd dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de bepalingen van art. 20 en 21, nu de liften voldoen aan art. 21.

Hiermee heeft de Deputatie haar beslissing naar recht verantwoord. De Deputatie heeft uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de aanvraag wel voldoet aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening en waarom het verslag van de PSA op dit punt niet gevolgd wordt.

3.

De verzoekende partijen stellen dat nergens uit zou blijken dat de liften voldoen aan de bepalingen van art. 21 van de verordening. Meer nog, zij stellen dat uit de bouwplannen zou blijken dat niet voldaan is aan deze bepaling.

Het is voor tussenkomende partij een raadsel waarop verzoekende partijen zich baseren om tot deze conclusie te komen. Verzoekende partijen stellen niet welk aspect van de liften

niet zou beantwoorden aan de verschillende technische criteria die worden opgenomen in art. 21.

Er is geen enkele reden waarom de Deputatie had moeten uitleggen waarom de liften aan deze bepaling voldoen. Het volstaat dat de Deputatie dit uitdrukkelijk bevestigt, waaruit blijkt dat zij dit aspect onderzocht heeft.

Op geen enkel ogenblik tijdens de procedure heeft enige partij (noch de PSA noch de verzoekende partijen) erop gewezen dat de liften op één of ander vlak niet zouden voldoen aan de verordening, zodat er voor de Deputatie geen aanleiding was om hierover een extra, bijzondere motivering op te nemen buiten de bevestiging dat de liften voldoen aan de vermelde bepaling.

Verzoekende partijen verwijzen naar een andere vergunningsaanvraag die voor dit perceel werd ingediend en waarin de liften identiek zouden zijn aan huidige aanvraag. In deze andere aanvraag zou de Deputatie als voorwaarde gesteld hebben dat de liftdeuren te smal waren. Verzoekende partijen insinueren hiermee dat de liftdeuren in die aanvraag (en dus ook in huidige aanvraag) niet zouden voldoen aan art. 21 van de toegankelijkheidsverordening.

Deze argumentatie is manifest onjuist en bijzonder misleidend!

Omtrent de aanvraag waarnaar verzoekende partijen verwijzen, heeft de Deputatie het volgende gesteld aangaande de toegankelijkheidsverordening (zie stuk 16):

(...)

Als voorwaarde heeft de Deputatie dan ook opgelegd bij dat besluit:

“de breedte van de deur naar de gelijkvloerse lift rechts dient minimaal 1m te bedragen”

Hieruit blijkt onweerlegbaar dat deze passage geen betrekking heeft op een liftdeur (geregeld in art. 21), maar wel op de deur die toegang geeft naar een ruimte met een lift (geregeld in art. 22)! De passage uit het besluit van de Deputatie van 15.01.2015 staat dan ook volledig los van de naleving van de artikelen 20 en 21 van de toegankelijkheidsverordening, die betrekking hebben op de trappen en liften.

Uit de plannen bij huidige aanvraag blijkt onweerlegbaar dat alle liftdeuren beschikken over de vereiste vrije doorgangsbreedte van 90 cm. Deze doorgangsbreedte staat immers uitdrukkelijk vermeld op de plannen (zie bv. plan gelijkvloers 1/4).

4.

Louter ten overvloede moet erop gewezen worden dat de trappen ook zonder naleving van art. 21 voldaan aan de bepalingen van art. 20 §1 van de toegankelijkheidsverordening, dat luidt:

(...)

In casu betreft het een dubbele trap. In het midden paalt deze trap niet aan een muur, maar wel aan de andere helft van de trap. De bepaling dat de trap een breedte moet hebben van minstens 125 cm tussen onafgewerkte binnenmuren, is hier dus niet van toepassing. Elke trap paalt immers slechts aan één muur. Bedoeling van deze bepaling is dat na afwerking

van de twee muren een vrije breedte van 100 cm overblijft. Indien er slechts één muur is zal de ruimte voor afwerking evident minder bedragen.

Wel van toepassing is het tweede deel van deze bepaling, met name dat na afwerking een vrije doorgangsbreedte van 100 cm moet gegarandeerd worden.

De doorgangsbreedte van de dubbele trap bedraagt volgens plan 2,08 m. Niets belet derhalve dat de doorgangsbreedte na afwerking 100 cm per trap zal bedragen. De wijze van afwerking van binnenmuren dient echter niet vermeld te worden op de plannen. Bij afwerking van de binnenmuren moet art. 20 §1 nageleefd worden. De effectieve naleving vormt een kwestie van handhaving.

De plannen voldoen dan ook wel degelijk aan art. 20 §1 (ook los van de bepalingen van art. 20§5).

3^e onderdeel

1.

In een derde onderdeel stellen verzoekende partijen dat de Deputatie in het bestreden besluit geen rekening zou gehouden hebben met het ongunstig advies van de Brandweer. Volgens verzoekende partijen zou er dienaangaande geen voorwaarde opgelegd zijn in het bestreden besluit zodat aan tussenkommende partij het recht zou verleend zijn om werken uit te voeren in strijd met de brandveiligheidsregels.

Wederom geven verzoekende partijen niet aan welke bepalingen uit de vermelde sectorale wetgeving er geschonden zouden zijn. Tussenkommende partij kan zich hierop dan ook onmogelijk op correcte wijze verweren.

2.

Het onderdeel mist bovendien zowel in feite als in rechte elke grondslag.

Vooreerst hebben zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de Deputatie uitdrukkelijk en correct aangegeven dat er sprake is van een voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer. Het onderdeel is derhalve gebaseerd op een onjuiste premisse.

Bovendien is er geen enkel beginsel of wettelijke bepaling waaruit volgt dat de voorwaarden uit het brandweeradvies zouden moeten overgenomen worden in een vergunningsbesluit.

De opmerkingen en voorwaarden die in een verslag van de brandweer worden opgenomen stemmen overeen met de wettelijke vereisten inzake brandveiligheid en dienen dus sowieso nageleefd te worden. De verplichte naleving ervan volgt reeds uit de wet. Het gaat om op zichzelf staande sectorale regels.

Het volstaat dat de Deputatie nakijkt dat de bouwplannen voldoen of kunnen voldoen aan de vereisten inzake brandveiligheid. Eens dit het geval is, kan de vergunning zonder meer verleend worden.

3.

Louter ten overvloede kan erop gewezen worden dat in het bestreden besluit wel degelijk in conclusie gesteld wordt dat de adviezen moeten nageleefd worden. Hiermee wordt bedoeld op alle adviezen, ook het advies van de Brandweer:

(...)

4^e onderdeel

Tenslotte stellen verzoekende partijen dat de wijziging van de gemeentelijke bouwverordening, die goedgekeurd werd bij gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014, onwettig zou zijn en dus op grond van art. 159 GW buiten toepassing moet gelaten worden.

Verzoekende partijen brengen voor deze stelling echter geen zinnige argumenten voor.

Zij stellen dat de gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014 strijdig zou zijn met art. 2.3.2. §2 VCRO. Zij leggen echter niet uit om welke reden er sprake zou zijn van een strijdigheid met deze bepaling. Conform de vaste rechtspraak van Uw Raad moet de verzoekende partij niet alleen aangeven welke bepalingen geschonden zouden zijn, maar ook op welke wijze deze bepalingen geschonden zouden worden. Verzoekende partijen blijven hiertoe in gebreke, zodat tussenkomen partij niet op een nuttige wijze kan repliceren op dit onderdeel. In de mate dat een schending wordt ingeroepen van art. 2.3.2. §2 VCRO is het middel derhalve onontvankelijk.

Vervolgens stellen verzoekende partijen dat de gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014 onwettig zou zijn, nu met deze beslissing zou gepoogd worden door de gemeenteraad om een onwettige praktijk uit het verleden te legitimeren.

Verzoekende partijen brengen geen enkel objectief element aan om deze bewering te staven.

Niets belet dat de gemeenteraad een gemeentelijke bouwverordening op een bepaald moment verduidelijkt of wijzigt (bv. in geval van een gewijzigd ruimtelijk inzicht of een gewijzigd beleid). Verzoekende partijen brengen (blijkens hun inventaris) de beslissing van de gemeenteraad van 23.01.2014 niet eens bij in de procedure. Zij tonen dus niet aan dat deze beslissing gestoeld zou zijn op onwettige motieven.

Louter ten overvloede moet erop gewezen worden dat ook voor de wijziging van de gemeentelijke verordening, duplexen waren toegelaten in het dak, zoals tussenkomen partij omstandig heeft aangetoond in de vorige procedure. Verzoekende partij verwijst hiervoor naar haar weerlegging van het eerste middel in de vorige procedure (zie stuk 17).

Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

4.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

2. De verzoekende partijen blijven er bij dat de aanvraag van de B.V.B.A. DECOMAT niet in overeenstemming is met de bouwverordening van de gemeente Lede d.d. 7 juli 1997 (zie stuk 9 en 10.9).

Het weze herhaald dat:

- niet wordt betwist dat het bouwterrein van de B.V.B.A. DECOMAT is gelegen in het “dicht gebouwd centrum van Lede” volgens artikel 1c) van deze verordening;
- krachtens deze verordening in het “dicht gebouwd centrum van Lede” in straten met een rooilijnbreedte minder dan 10 m voor nieuwbouw-, verbouwings- en uitbreidingswerken volgende maximumafmetingen gelden:
 - kroonlijsthoogte van maximum 6m;
 - bouwdiepte op de verdieping van maximum 12 m;

dezelfde verordening bepaalt dat als “rooilijnbreedte” de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein dient beschouwd te worden;

tevens deze verordening voorziet in artikel 2 e): “Indien de bouwlijn niet samenvalt met de rooilijn wordt de diepte van de achteruitbouwstrook bijgeteld bij de rooilijnbreedte, in dit geval gelden de regels, toepasselijk op een rooilijnbreedte vanaf die nieuwe afmeting.”

Het wordt bevestigd door de tussenkomende partij dat de bouwlijn van het project (thans) 32 cm achter de rooilijn zou liggen.

Onterecht betwisten de verwerende partij en de tussenkomende partij dat de gemiddelde rooilijnbreedte van de Zuster Lamberintestraat ter hoogte van het bouwterrein van de B.V.B.A. DECOMAT maximaal 9,60 m bedraagt.

De verwerende partij stelt daarbij ten onrechte, onder verwijzing naar de navolgende motivering in haar beslissing;

(...)

Dat zij de feitelijkeheden juist heeft vastgesteld en hieraan het juiste juridische gevolg koppelt.

Evenzeer beroept de tussenkomende partij zich onterecht op het “Proces-verbaal van controle der bouwlijn” van de gemeente d.d. 22.10.2015.

De verwerende partij en de tussenkomende partij gaan hierbij evenwel volledig voorbij aan artikel 1, d) van de gemeentelijke bouwverordening waarbij de “rooilijnbreedte” gedefinieerd wordt als “de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein.”

De verwerende partij (en ook de tussenkomende partij) gaat (gaan) uit van een “breedte” van het openbaar domein voor het bouwterrein van 9,68 m doch niet van een “gemiddelde breedte” zoals vereist door de gemeentelijke bouwverordening die aldus wordt miskend.

Het “Proces-verbaal van controle der bouwlijn” van de gemeente d.d. 22.10.2015 heeft alleen vastgesteld dat de vergunde bouwlijn - zijnde 32 cm achter de rooilijn aan de zijde van het gebouw van de tussenkomende partij - werd gerespecteerd.

Nergens evenwel in dit proces-verbaal wordt aangegeven of blijkt hieruit dat door het 32cm achter de rooilijn bouwen van het gebouw de gemiddelde breedte van het openbaar domein gemeten voor het bouwterrein (in concreto de breedte tussen enerzijds 32 cm achter de rooilijn aan de zijde van het gebouw van de tussenkomende partij en anderzijds de rooilijn aan de overzijde ter hoogte van de woningen nr. 10, 12 en 14) wel degelijk 10 m is zoals vereist door de bouwverordening.

Uit het officiële rooilijnplan (stuk 10.8) blijkt dat de breedte van het openbaar domein gemeten over de volle breedte van het bouwterrein van de tussenkomende partij niet overal gelijk is, zodat de gemiddelde breedte in acht dient te worden genomen hetgeen ongeveer 9,55 m is.

Waar op de aanvraagplannen de gevel van de op te richten appartementsblok aangegeven staat als zijnde op te richten op 32 cm vanaf de rooilijn impliceert dit dat er dus 5 cm (gemeten loodrecht op de voorgevel van de tegenoverliggende woningen 8-10) en 46 cm (gemeten loodrecht op de voorgevel van de woning 12 van verzoeker sub 2) te weinig zal achteruit gebouwd worden.

De verzoekende partijen verwijzen hiervoor uitdrukkelijk naar de opmeting van landmeter COOLENS Dirk waaruit één en ander onomstotelijk blijkt (stuk 11).

Met deze opmeting is alleszins ook tegemoet gekomen aan de opmerking van de tussenkomende partij nopens de bewijslast.

De landmeter heeft een correcte meting uitgevoerd en de opmerkingen van de tussenkomende partij hieromtrent raken kant noch wal.

Onterecht laat de tussenkomende partij het uitschijnen alsof het de verzoekende partijen te doen zou zijn om een verschil van 5 cm.

De landmeter heeft aan de hand van het rooilijnplan ter hoogte van de hoek van de rechts (links bekeken vanaf de straatzijde) aan het gebouw van de tussenkomende partij palende woning (nr 7) gemeten naar de voorzijde van de overliggende woning nr. 10 en stelde vast dat de breedte aldus 9,63 m bedroeg waardoor op die plaats alleszins al 5 cm te weinig werd achteruit gebouwd. Ter hoogte van de woning van verzoeker sub 2 (nr. 12) heeft hij vastgesteld dat de breedte van het openbaar domein rooilijnbreedte slechts 9,22 m bedraagt zodat er alleszins 46 cm te weinig heeft.

Daarenboven is de meting van het perceel van de tussenkomende partij ter hoogte van de aanpalende parking van de Carrefour wel degelijk relevant. Het is immers duidelijk dat over de volledige straatbreedte van het gebouw van de tussenkomende partij de gemiddelde breedte van het openbaar domein 10 m moet zijn, zodat wel degelijk een meting diende te gebeuren zowel ter hoogte van de hoek rechts als de hoek links van het perceel.

De tussenkomende partij heeft het helemaal mis wanneer zij het heeft over de “bestaande verharding”. Deze bestaande verharding betrof de fundamenteën van de afgebroken woningen op het perceel van tussenkomende partij de die paalpalen aan het voetpad (en de rooilijn vormden ter hoogte van het perceel van de tussenkomende partij) die door de landmeter als ijkpunt werden genomen. Daarenboven is er helemaal geen enkele

verspringing in het voetpad aanwezig (laat staan een verspringing van 41 cm zodat elk argument desbetreffend van elke grond is ontbloot is).

Het inplantingsplan kan daarenboven geen argument vormen om te stellen dat er een afstand zou worden gehouden van 10m van de voorgevels aan de overzijde van het gebouw van de tussenkommende partij. Het inplantingsplan werd opgesteld door de architect van de tussenkommende partij zelf en ook de aanduiding hierop van de 10 meter is van de hand van deze architect.

De verzoekende partijen hebben de problematiek van de noodzaak om volgens de wettelijke afstand te bouwen steeds aangekaart middels hun bezwaren bij de onderscheiden aanvragen van de tussenkommende partij voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

Op geen enkel ogenblik is noch door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede noch door de verwerende partij op objectieve wijze (door middels van een officiële opmeting ter plaatse) vastgesteld geworden dat inzake de straatbreedte is voldaan aan de gemeentelijke bouwverordening.

Ook de tussenkommende partij heeft nooit een officiële opmeting laten uitvoeren om gevoegd te worden bij haar onderscheiden aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen handhaven dan ook hun standpunt dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing ter dege gebaseerd heeft op onjuiste feitelijke gegevens, minstens heeft zij terzake haar beslissing, rekening houdende met de aangebrachte bezwaren én de voorgelegde opmeting van landmeter COOLEN (die middels de “replieknota na advies PSA” was voorgelegd aan de Deputatie - stuk 16) niet of niet afdoende gemotiveerd.

3. De verzoekende partijen handhaven tevens hun standpunt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid.

De PSA heeft duidelijk in zijn verslag d.d. 3 september 2005 aangegeven dat de aanvraag van de tussenkommende partij niet in overeenstemming was met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid.

De verwerende partij heeft evenwel geoordeeld dat er geen strijdigheid was met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening gelet op het bepaalde in §5 van artikel 20 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Evenwel blijkt nergens uit dat de liften voldoen aan het bepaalde in artikel 21 van voormeld Besluit van 5 juni 2009 en inzonderheid blijkt zulks niet uit de plannen gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 juni 2010 aan de hand waarvan dit diende beoordeeld te worden én niet aan de hand van de aangepaste bouwplannen bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2014).

Inzonderheid valt uit de plannen gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 juni 2010 niet af te leiden dat:

- *de vrije en vlakke doorgangsbreedte van de liftdeur minstens 90 cm bedraagt;*
- *het hefplateau van de lift minstens 100 cm breed en 140 cm diep is;*
- *er een vrije en vlakke doorgangsruidten van minstens 90 cm gegarandeerd wordt.*

Aldus vermocht de Deputatie bij haar in deze besteden Belsuit niet aan te nemen dat de liften in het gebouw voldeden aan artikel 21 van voormeld Besluit van 5 juni 2009 gezien zij dit niet uit de aan haar ter beoordeling zijnde stukken kon opmaken.

Waar de verwerende partij laat gelden in haar antwoordnota (pagina 3):

(...)

Erkent zij dat zij voor de beoordeling van de toegankelijkheidstoets zich heeft gebaseerd op de (aangepaste) bouwplannen gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2014 welke werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen d.d. 2 september 2014 en dan uiteindelijk toch tot de vergunning leidde bij besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015.

Het is duidelijk dat de Deputatie zich voor de beoordeling van het hoger beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 21 september 2010 enkel en alleen kon steunen op de plannen die bij de aanvraag d.d. 24 juni 2010 werden gevoegd en niet op de aangepaste plannen die het voorwerp uitmaken van een andere vergunningsaanvraag d.d. 16 mei 2014.

De verzoekende partijen volharden dus in dit onderdeel van het door hen ontwikkelde middel.

4. Het weze herhaald dat de brandweer op 12 mei 2010 een ongunstig advies gaf voor wat betreft de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 juni 2010.

Waar in het besluit d.d. 27 januari 2011 van de Deputatie de stedenbouwkundige vergunning werd verleend onder voorwaarde o.m. om het advies van de brandweer stipt na te leven, heeft de Deputatie in de bestreden beslissing d.d. 24 september 2015 geen enkele voorwaarde meer gekoppeld aan het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning zodat deze vergunning dient geacht te zijn toegestaan op grond van de originele bij de bouwaanvraag d.d. 24 juni 2010 gevoegde bouwplannen (gezien er desbetreffend geen aangepaste plannen werden voorgelegd aan de Deputatie) en spijs het negatief advies van de brandweer d.d. 12 mei en het kennelijk voorwaardelijk gunstig advies d.d. 29 juli 2010.

Dit impliceert aldus dat door het bestreden besluit van de Deputatie aan de tussenkomende partij BVBA DECOMAT het recht verleend wordt om een gebouw op te richten conform de bij haar aanvraag d.d. 24 juni 2010 gevoegde bouwplannen waarbij er geen voorwaarde wordt opgelegd dat tegemoet moet worden gekomen aan de opmerkingen van de brandweer.

(...)

5. De verzoekende partijen sub 1 en sub 2 handhaven tevens hun verzoek om de wijziging van de van de bouwverordening van de gemeente Lede bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 23 januari 2014 buiten toepassing te verklaren op grond van artikel 159 G.W.

Zij verwijzen hiervoor uitdrukkelijk naar de middelen aangehaald in hun verzoekschrift tot nietigverklaring en voegen er aan toe dat:

- nergens uit blijkt dat de wettelijke vereisten van artikel 2.3.2, §2 VCRO door de gemeente Lede werden nageleefd en inzonderheid niet dat de wijzigingen werden voorgelegd voor advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
- er in deze wel degelijk sprake is van machtsafwending en/of machtsoverschrijding nu de gemeente Lede door de wijziging van de bouwverordening, inzonderheid van de bepaling van artikel 2 c) van deze verordening legitimiteit tracht te geven aan het in het verleden verleende stedenbouwkundige vergunningen die manifest in strijd waren met de gemeentelijke bouwverordening (en aldus onwettig waren).

Het weze herhaald dat een onwettige wijziging aan de gemeentelijke bouwverordening geen basis kan vormen voor de goedkeuring van het thans voorliggend ontwerp van appartementsgebouw van de BVBA DECOMAT waarin boven de kroonlijsthoogte van 9 meter tevens duplexappartementen zijn voorzien.

6. De verzoekende partijen sub 1 en sub 2 herhalen bij deze dan ook dat van de vergunningverlenende overheid niet alleen kan verwacht worden dat alle argumenten in de beoordeling van de te nemen beslissing worden betrokken en beantwoord, maar tevens dat de aanvraag eerst zorgvuldig en naar de juistheid van de gegevens wordt onderzocht vooraleer een beslissing wordt genomen.

...

5.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe:

“ ...

1^e onderdeel

(...)

Tussenkomenende partij kan in hoofdzaak volstaan met een verwijzing naar haar schriftelijke uiteenzetting nu in de wederantwoordnota geen nieuwe argumentatie ontwikkeld wordt.

Tussenkomenende partij benadrukt dat:

- het officieel rooilijnplan – waarvan de juistheid niet uitdrukkelijk betwist wordt door verzoekende partijen – een straatbreedte van 9,68m aangeeft;
- zowel het gemeentebestuur als de PSA en de Deputatie terecht zijn voortgegaan op dit officieel plan;
- dit officieel plan evident primeert op de eenzijdige, niet-tegensprekelijke meting van verzoekende partijen, die niet gebaseerd is op officiële stukken;
- verzoekende partijen ten onrechte doen uitschijnen dat de op het rooilijnplan aangeduide straatbreedte van 9,68m elders minder breed zou zijn; integendeel, bij nameting op het plan blijkt dat deze rooilijnbreedte nog groter is ter hoogte van de rest van het perceel, waar deze net geen 10m bedraagt;

(...)

2.

Daarenboven kunnen verzoekende partijen onmogelijk ontkennen dat op het inplantingsplan uitdrukkelijk vermeld wordt dat de voorgevel van het gebouw geplaatst zal worden op exact 10m van de rooilijn aan de overzijde van de straat, die (zoals verzoekende partijen zelf aangeven) samenvalt met de voorgevels aan de overzijde van de straat.

Het is dit inplantingsplan dat vergund is en dat moet uitgevoerd worden, zodat er niet de minste twijfel over kan bestaan dat de vergunning voorziet in een bebouwing op 10m van de rooilijn, conform de verordening.

[...]

Verzoekende partijen repliceren op dit punt door te stellen dat dit plan werd opgemaakt door de architect van tussenkomende partij. Dit spreekt voor zich. Het valt niet in te zien waarom dit relevant zou zijn. Dit is sowieso het vergunde, na te leven plan.

3.

Tussenkomende partij verwijst vervolgens andermaal naar de intussen uitgevoerde opmeting (proces-verbaal van controle der bouwlijn, zie stuk 8) waarin deze afstand van 10m na uitvoering van de werken gecontroleerd en bevestigd werd door het gemeentebestuur.

Ten onrechte beweren verzoekende partijen dat bij deze controle enkel de afstand van 32cm zou gemeten zijn. De tekst van het proces-verbaal spreekt voor zich:

(...)

Hiermee is de discussie omtrent de rooilijnbreedte verleden tijd. Er wordt immers, zoals voorzien op het inplantingsplan (dat gevoegd werd bij het PV van controle), gebouwd op een afstand van 10 m van de rooilijn aan de overzijde van de straat.

Verzoekende partijen trachten andermaal het licht van de zon te ontkennen.

Zij beschikken over geen enkel belang bij het middel. Het onderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

2° onderdeel

1.

Verzoekende partijen menen dat de aanvraag niet zou voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid.

Verzoekers reageren in hun wederantwoordnota niet of nauwelijks op de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomende partij. Verzoekende partijen antwoorden geheel niet op volgende argumentatie van tussenkomende partij:

- *dat het middel onontvankelijk is nu verzoekende partijen geen enkel belang hebben bij het al dan niet voldoen van het gebouw aan de toegankelijkheidsverordening;*
- *dat verzoekers nog steeds niet aangeven welke trap of lift van het gebouw niet zou beantwoorden aan de genoemde bepaling en om welke reden zodat een correct verweer onmogelijk is en zodat in ieder geval ook geen enkele schending van de verordening wordt aangetoond;*

- dat verzoekers bewust verwarring proberen te zaaien door te verwijzen naar het verslag van de PSA dd. 03.09.2015. In dit verslag werd immers enkel een opmerking geformuleerd over de trappen terwijl uit de wederantwoordnota nogmaals blijkt dat verzoekers hun onderdeel enkel richten tegen de liften.
- dat de PSA in dit verslag verkeerdelijk is uitgegaan van een verouderde versie van art. 20 van de verordening en dat deze fout terecht is rechtgezet door de Deputatie;
- dat er geen enkele reden was voor de Deputatie om een bijzondere motivering op te nemen over de liften, nu geen enkele partij (noch verzoekers, noch de PSA) tijdens de procedure ook maar enige opmerking gemaakt heeft over de liften;
- dat ook in de andere procedure de correctheid van de liften op geen enkel tijdstip in vraag gesteld werd;

2.

Verzoekers herformuleren hun onderdeel grotendeels en beperken het onderdeel nu in hoofdzaak tot de stelling dat uit de vergunningsaanvraag niet kon afgeleid worden dat de doorgangsbreedte van de liften, het hefplatform van de lift en de doorgangsruiimte voor de lift voldeden aan de specifieke eisen van art. 21 van de toegankelijkheidsverordening.

Deze bewering is frappant en getuigt van een gebrek aan studie van het dossier. Op de plannen staat duidelijk aangeduid dat:

- de liftdeuren een vrije breedte hebben van 90 cm;
- het hefplatform een breedte heeft van 1,7m en een diepte van 1,55m, ruim meer dan de vereiste 1m breedte en 1,4m diepte;
- de ruimte voor de lift en de toegangen tot de lift een doorgangsruiimte hebben van min. 1m (dus meer dan 90 cm);

Het onderdeel mist dan ook elke feitelijke grondslag.

Het is aan verzoekers om aan te tonen dat de plannen strijden met de toegankelijkheidsverordening en dit ook te verduidelijken in hun verzoekschrift. Zij kunnen zich niet beperken tot de algemene formulering dat de naleving niet zou gecontroleerd zijn, wanneer de Deputatie de naleving van art. 21 nochtans uitdrukkelijk bevestigd heeft en wanneer er tijdens de procedure door geen enkele partij (noch door de PSA noch door verzoekers zelf) ook maar enige opmerking geformuleerd werd wat betreft de liften.

Louter ten overvloede moet erop gewezen worden dat geen enkele wettelijke bepaling vereist dat de interne afmetingen van een lift vermeld moeten worden op een plan bij een bouwaanvraag. Het volstaat dat de afmetingen van de liftkoker afdoende zijn om de plaatsing toe te laten van een lift die voldoet aan de toegankelijkheidsverordening. De Deputatie heeft dit gecontroleerd, zoals blijkt uit het besluit. Verzoekers tonen niet aan dat deze beoordeling foutief of onredelijk zou zijn.

3.

Verzoekers verwijzen op p8 van hun wederantwoordnota naar een passage uit de antwoordnota van verwerende partij en doen uitschijnen dat de verwerende partij zou toegegeven hebben dat zij rekening hield met plannen bij een andere aanvraag.

Verzoekers hebben deze passage echter verkeerd overgenomen en trachten Uw Raad klaarblijkelijk te misleiden. Het betreft een volstrekt vals citaat, zoals duidelijk blijkt op p3 van de antwoordnota van verwerende partij. Verwerende partij heeft helemaal niet gesteld dat zij rekening zou gehouden hebben met de plannen uit een andere aanvraag.

Deze antwoordnota, opgemaakt post factum, na het bestreden besluit, kan trouwens niets wijzigen aan de motieven uit de bestreden beslissing. In de bestreden beslissing wordt op geen enkel ogenblik verwezen naar aangepaste plannen, laat staan naar plannen uit een andere aanvraag. Sowieso is dit argument overigens overtoollig, nu uit het bovenstaande blijkt dat de liften wel degelijk voldoen aan art. 21 van de verordening.

3^e onderdeel

1.

In een derde onderdeel hebben verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift gesteld dat de Deputatie in het bestreden besluit geen rekening zou gehouden hebben met het ongunstig advies van de Brandweer.

Tussenkommende partij heeft erop gewezen dat dit onderdeel gebaseerd was op een onjuiste premisse nu het advies niet ongunstig was, maar voorwaardelijk gunstig.

In de wederantwoordnota herformuleren verzoekers dit onderdeel van het middel en stellen zij dat de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies hadden moeten opgenomen worden in de beslissing.

Hierdoor geven verzoekers een nieuwe wending aan het onderdeel. Conform de vaste rechtspraak van Uw Raad is dit niet mogelijk en is het onderdeel (minstens de nieuwe wending die eraan gegeven wordt) derhalve onontvankelijk.

2.

Voor het overige reageren verzoekers niet op de argumentatie van tussenkommende partij:

- *dat er niet wordt aangegeven welke bepalingen uit de sectorale wetgeving er geschonden zouden zijn, zodat elk verweer onmogelijk is en zodat er ook geen schending van enige bepaling wordt aangetoond;*
- *dat de brandveiligheidsregels op zich staande sectorale regels zijn waarvan de verplichte naleving reeds volgt uit de wet zelf zodat volstaat dat de Deputatie nakijkt of de plannen een naleving van deze regels toelaten;*
- *dat in de conclusie van het besluit wel degelijk is opgenomen dat alle adviezen moeten nageleefd worden, dus ook dat van de brandweer;*

Ten overvloede wijst tussenkommende partij erop dat het gebouw intussen werden opgericht overeenkomstig alle gestelde brandweereisen (en grotendeels in gebruik werd genomen) zodat ook om deze reden verzoekers geen enkel belang hebben bij het onderdeel.

Het onderdeel is dan ook sowieso onontvankelijk, minstens ongegrond.

4^e onderdeel

Tenslotte stellen verzoekende partijen dat de wijziging van de gemeentelijke bouwverordening, die goedgekeurd werd bij gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014, onwettig zou zijn en dus op grond van art. 159 GW buiten toepassing moet gelaten worden.

Verzoekers stellen voor het eerst in de wederantwoordnota dat de gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014 strijdig zou zijn met art. 2.3.2. §2 VCRO omdat de wijzigingen niet zouden voorgelegd zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Verzoekers geven met deze aanpassing een volstrekt nieuwe wending aan het onderdeel, hetgeen niet mogelijk is in de wederantwoordnota.

De wijzigingen werden bovendien wel degelijk voorgelegd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor advies.

Tussenkomen de partij verwijst naar haar stuk 1, waarin op p 3 van de gemeenteraadsbeslissing van 23.01.2014 nochtans zeer duidelijk te lezen staat:

“Gelet op het gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 3 december 2013;”

Tussenkomen de partij voegt in bijlage dit advies van 03.12.2013. (zie stuk 18)

Andermaal blijkt dat verzoekende partijen een loopje nemen met de waarheid. Het middel mist dan ook feitelijke grondslag.

*Voor het overige herhalen verzoekende partijen enkel hun zeer summiere argumentatie uit het inleidend verzoekschrift, zodat tussenkomen de partij kan volstaan met een verwijzing naar de schriftelijke uiteenzetting.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen rekenen het vertrouwensbeginsel tot de geschonden geachte beginselen van behoorlijk bestuur.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort gedaan worden. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

Het middel zet nergens uiteen welk vertrouwenwekkend gedrag de verwerende partij aan de dag gelegd zou hebben en waaraan de bestreden beslissing tekort zou komen.

Voor zover het aan de schending van het vertrouwensbeginsel ontleend wordt, is het middel onontvankelijk.

2.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van, onder meer, een gemeentelijke bouwverordening, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Het toen geldende artikel 1,c van de gemeentelijke bouwverordening, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lede van 7 juli 1997 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 16 september 1998 (vervolgens: de bouwverordening), omschrijft “het dicht bebouwd centrum van Lede” als “de straten en straatgedeelten, aangeduid op bijgaand uittreksel uit het kadastraal plan, en niet gelegen binnen de perken van een B.P.A.”.

Geen van de partijen betwist de ligging van de bouwplaats in het “dicht bebouwd centrum” van de gemeente Lede, zoals bedoeld in artikel 1, c van de bouwverordening.

Artikel 2, eerste lid, a van de bouwverordening bepaalt dat bij nieuwbouw, verbouwing en uitbreidingswerken in het dicht bebouwd centrum van de gemeente Lede in straten met een rooilijnbreedte vanaf tien meter de kroonlijsthoogte maximaal negen meter, en de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal dertien meter mag bedragen. Luidens artikel 2, eerste lid, b van de bouwverordening geldt in straten waarvan de rooilijnbreedte minder dan tien meter bedraagt een kroonlijsthoogte van maximaal zes meter en een bouwdiepte op de verdieping van maximaal twaalf meter.

Artikel 1, d van de bouwverordening verstaat onder de rooilijnbreedte “de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein”.

Wanneer de bouwlijn achter de rooilijn ligt, wordt volgens artikel 2, eerste lid, e van de bouwverordening de diepte van de achteruitbouwstrook bij de rooilijnbreedte bijgeteld. In dat geval gelden de regels, toepasselijk op een rooilijnbreedte van die nieuwe afmeting. Wordt er teruggetrokken achter de rooilijn gebouwd, dan moet aldus de bouwlijn als maatstaf worden genomen.

2.2.

De verzoekende partijen betogen dat de toepassing van artikel 2, eerste lid, a van de bouwverordening niet op correct vastgestelde gegevens berust. Uit het “officiële rooilijnplan” blijkt volgens hen dat de breedte van het openbaar domein ter hoogte van het bouwterrein niet overal even gelijk is. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij van de gemiddelde breedte had moeten uitgaan, dat die gemiddelde breedte minder dan tien meter bedraagt en dat er te weinig achteruit gebouwd wordt. Minstens motiveert de verwerende partij niet afdoende waarom zij het bezwaar ter zake verwerpt.

2.3

De verzoekende partijen bestempelen stuk nummer 10.8 van hun inventaris als het officiële rooilijnplan, met name “onteigeningsplan voor de Zuster Lambertinestraat”, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lede van 20 maart 1979, waarop de rooilijn aangeduid wordt. Het grafisch plan bij dat onteigeningsplan blijkt overeen te stemmen met het uittreksel dat de tussenkommende partij neerlegt (stuk nr. 9) en waarop de verwerende partij in de bestreden beslissing steunt.

2.4.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bouwterrein aan de Zuster Lambertinestraat nummers 9 tot en met 15 ligt. Aan de overzijde liggen de woningen nummers 8, 10, 12 (de woning van de tweede verzoekende partij) en 14. De bouwlijn van de woningen 8, 10 en 12 valt samen met de rooilijn. De bouwlijn van woning nummer 14 ligt achter de rooilijn. Om artikel 2, eerste lid, a van de bouwverordening te kunnen toepassen, is het vereist dat de bouwlijn van de aangevraagde meergezinswoning op een afstand van minstens tien meter van de met de rooilijn samenvallende bouwlijn van de woningen aan de overzijde van de straat ligt.

Uit het inplantingsplan, dat deel uitmaakt van de vergunde plannen, blijkt dat de bouwlijn van de aangevraagde meergezinswoning over de volledige breedte een afstand van minstens tien meter tot de bouwlijn van de woningen aan de overzijde van de straat aanhoudt. Daarmee wordt er aan artikel 2, eerste lid, a, samen gelezen met artikel 1, d en artikel 2, eerste lid, e van de bouwverordening voldaan.

In hun wederantwoordnota betwisten de verzoekende partijen niet dat het inplantingsplan een afstand van tien meter aanduidt. Hun repliek dat dit plan geen argument is omdat het “opgesteld (werd) door de architect van de tussenkomende partij zelf”, mist pertinentie. Het is dat inplantingsplan dat deel uitmaakt van de aanvraag en dat de verwerende partij vergund heeft.

Voor zover de meergezinswoning op minder dan tien meter gebouwd zou worden, handelt de tussenkomende partij in strijd met de vergunde plannen, en is dat een zaak van uitvoering en handhaving. Dat staat los van de wettigheid van de bestreden vergunning.

3.

Waar de verzoekende partijen in het middel betogen dat de vergunde aanvraag niet voldoet aan de vereisten van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, is hun kritiek onontvankelijk. Nergens in het middel geven de verzoekende partijen aan in welk opzicht hun belangen geschaad kunnen zijn door de beweerde schending van die verordening. De verordening beoogt de toegang tot publieke gebouwen te verzekeren voor personen met een handicap en strekt aldus tot de bescherming van belangen die vreemd zijn aan het belang van de verzoekende partijen als omwonenden. De verzoekende partijen beweren niet dat zij een handicap of een andere beperking hebben en beroepen zich op regelgeving waarvan de schending hen niet kan benadelen.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt, en de verzoekende partijen beamen in hun wederantwoordnota, dat de brandweer op 29 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht heeft. Dat advies wordt in de bestreden beslissing vermeld. Na te hebben overwogen dat de adviezen nageleefd moeten worden, legt de verwerende partij als voorwaarde op dat de “adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen (...) na te leven (zijn)”. In het licht van de daaraan voorafgaande motivering is het duidelijk dat daarmee ook het advies van 29 juli 2010 van de brandweer bedoeld wordt. Adviezen van de nutsmaatschappijen kunnen daar alleszins niet mee worden bedoeld want die zijn er niet. De verwijzing naar de vergunningsbeslissing van 15 januari 2015 doet niet ter zake.

De kritiek van de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen gevolg gegeven heeft aan het advies van de brandweer, mist feitelijke grondslag.

5.1.

Het oorspronkelijke, vóór het tijdstip van de bestreden beslissing geldende artikel 2, eerste lid, c van de bouwverordening bepaalde:

“...
de helling van de dakvlakken wordt beperkt tot maximum 45°, en er mag slechts één bewoonbaar niveau onder gemaakt worden; de nokhoogte mag niet meer dan 5,50 m uitsteken boven de kroonlijsthoogte;
...”

Na de wijziging ervan bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lede van 23 januari 2014, goedgekeurd door de verwerende partij op 20 maart 2014, bepaalt artikel 2, eerste lid c van de bouwverordening dat in meergezinswoningen woongelegenheden onder dak in duplexvorm mogelijk zijn, waarbij op het tweede niveau onder dak er enkel slaap- en badkamers toegestaan zijn.

5.2.

De verzoekende partijen vorderen dat de bedoelde wijziging van artikel 2, eerste lid, c van de bouwverordening op grond van artikel 159 van de Grondwet wegens onwettigheid buiten toepassing gelaten wordt.

Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partijen om in het middel, ter adstructie van de exceptie van onwettigheid, een voldoende duidelijke uiteenzetting te geven van de rechtsregels of –beginselen die geschonden zijn en van de wijze waarop die regels of beginselen geschonden zijn.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat “de wettelijke vereisten” van artikel 2.3.2, §2 VCRO niet nageleefd werden, zonder aan te geven om welke vereisten het gaat en op welke wijze die geschonden werden. Daarmee formuleren zij blote kritiek. Waar zij voor het eerst in hun wederantwoordnota aanvoeren dat de schending erin bestaat dat de wijziging van de bouwverordening niet voor advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgelegd werd, geven de verzoekende partijen een nieuwe en onontvankelijke invulling aan het middel.

Om machtsafwending met succes te kunnen invoeren, moeten de verzoekende partijen aantonen dat de gemeente de haar wettelijk opgedragen bevoegdheid om bouwverordeningen vast te stellen of te wijzigen, aangewend heeft met als enige, minstens doorslaggevende, bedoeling om een ander doel na te streven dan het doel waarvoor die bevoegdheid dient. De verzoekende partijen komen niet verder dan blote verwijten dat de bouwverordening gewijzigd werd met de specifieke bedoeling om “legitimiteit te verstrekken aan in het verleden onwettig – want in strijd met de gemeentelijke bouwverordening – opgerichte gebouwen”. De beweerde machtsafwending wordt niet aangetoond.

6.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden vergunning in afwijking van stedenbouwkundige voorschriften verleend werd. De aangevoerde schending van artikel 4.4.1 VCRO mist dan ook grondslag.

7.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontlenen een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

“ ...

2. Overeenkomstig artikel 4.3.1. 5 1 en 5 2 VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien het voorwerp van de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige -wijze is afgeweken, en/of met een goede ruimtelijke ordening.

Het op te richten appartementsgebouw zal mede door het noodzakelijk achteruit bouwen opzichts het tooilijnplan zich amper tussen de 3 à 4 meter van de perceelgrens van de eigendom van de verzoekers sub 1 bevinden.

Daarenboven wordt het appartementsgebouw opgericht in een straat die hoofdzakelijk gekenmerkt is door woningen (gesloten bebouwing) die zich met de gevel op de rooilijn bevinden en die maximaal twee verdiepingen hebben met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter en een zadeldak.

Het vergunde gebouw zal dan ook als een "mastodont" in het straatbeeld verrijzen en op stedenbouwkundig vlak volledig afsteken tegen dit aanwezige straatbeeld en is dus alleszins in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Dit werd duidelijk onderkend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies voorafgaand de weigering van de stedenbouwkundige vergunning middels besluit van het CBS Lede d.d. 21 september 2010, meer bepaald waar hij als volg adviseerde:

(...)

In het advies van de PSA d.d. 12 januari 2011 n.a.v. het hoger beroep van de B.V.B.A. DECOMAT dat aanleiding gaf tot het besluit van de Deputatie d.d. 27 januari 2011 werd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening o.m. het volgende gesteld:

(...)

In het Besluit van de Deputatie van 20 januari 2011 (dat het voorwerp uitmaakte van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 26 mei 2015) werd de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld:

(...)

In het besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 (...) wordt de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld:

(...)

In het thans bestreden besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015 werd de goede ruimtelijke ordening als volgt (...) beoordeeld:

(...)

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient evenwel rekening te worden gehouden met de impact op de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel:

(...)

M.b.t de stedenbouwkundige vergunning die krachtens het besluit van de Deputatie van 20 januari 2011 werd verleend en thans opnieuw werd verleend krachtens het in deze bestreden besluit van de Deputatie van 24 september 2015 werd - zoals wettelijk voorzien - op het niveau van de gemeentelijke overheid op 10 september 2010 een advies verleend van de gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaar.

De gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde m.b.t de goede ruimtelijke ordening negatief en gaf o.m. volgende redenen aan:

- het niet in verhouding staan van de schaal en de dimensioneringen van het voorziene gebouw tot de omgevende bebouwing (de kroonlijsthoogte bedraagt 8,86m en de nokhoogte 13,93m; visueel is een gebouw te zien met 4 bouwlagen en 1 woonlaag in het dak);*
- het feit dat de omgevende bebouwing uit maximum 2 bouwlagen met hellend dak bestaat, wat derhalve een schaalbreuk betekent;*
- de woondichtheid (15 appartementen op 1189m²) die wordt geschat op ongeveer 120 woningen/ha is een eerder stedelijke dichtheid die niet thuishoort in een eerder landelijke omgeving;*
- de voorziene parkings (15 in totaal) zijn ook bedoeld voor een reeds gebouwde meergezinswoning aan de Markt.*

De redengeving van de gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies d.d. 10 september 2010 om te besluiten tot strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening blijven in deze onverkort gelden en de verzoekende partijen sluiten zich bij deze beoordeling aan.

De Deputatie heeft in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening echter op geen enkele wijze rekening gehouden met schaalbreuk in de concrete gegeven omstandigheden, meer bepaald waar de woningen in de onmiddellijke omgeving van de Zuster Lambertinestraat quasi allen met de voorgevel op de rooilijn zijn ingeplant en een nokhoogte hebben van maximaal 6 meter met daarboven een zadeldak, daar waar het vergunde appartementsgebouw een nokhoogte heeft van 9 meter.

Daarbij komt nog dat visueel de facto een gebouw te zien is met 4 bouwlagen en dan nog 1 woonlaag in het dak (de vierde bouwlaag en bovenliggende vijfde bouwlaag zich bevindende zogenaamd in het dak vanaf de nokhoogte)

In de bestreden beslissing is geen enkele motivering en/of beoordeling terug te vinden nopens de inpasbaarheid van het bedoelde appartementsgebouw in het concrete straatbeeld.

Het is overigens het enige gebouw aan dezelfde straatzijde waarvan de voorgevel zich achter de rooilijn zal bevinden.

Dergelijke bouwhoogte, -volume en -vorm staat in fel contrast met de onmiddellijke omgeving en dragen bij aan het te zware bouwprogramma voor dit terrein, dat mee de parkeerdruk verhoogt.

Een concrete beoordeling van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving van het gebouw (zoals dit zal worden opgetrokken conform de bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegde plannen) werd in de bestreden beslissing van de Deputatie d.d. 24 september 2015 niet gemaakt zodat de Deputatie hier aan haar motiveringsverplichting is te kort gekomen.

De loutere vaststelling door de Deputatie dat:

- *de bouwplaats zich bevindt in de Zuster Lambertinestraat, binnen de centrumzone van de gemeente, op wandelafstand van het marktplein;*
- *op een dergelijke locatie meergezinswoningen geen uitzondering vormen en deze, gelet op de aanwezige kernfuncties, verantwoord zijn;*

ontneemt de vergunningverlenende overheid niet de plicht om het voorwerp van de aanvraag te toetsen aan de onmiddellijke omgeving, hetgeen ten dezen dus geenszins is gebeurd.

Ook de overwegingen dat centrumligging goed ontsloten zou worden door andere vervoersmodi dan de auto en dat ook de andere woningen en handelszaken in deze Marktomgeving niet beschikken over parkings of garages, kan niet determinerend zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De ordening in de ruimere omgeving is minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij de beoordeling van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, daardoor buiten beschouwing wordt gelaten (...)

Overigens blijkt nergens uit dat deze overwegingen van de Deputatie ondersteund worden door concrete feitelijke gegevens die aangeven dat deze overwegingen met de werkelijkheid overeenstemmen.

De verzoekende partijen laten tevens gelden dat de Zuster Lambertinestraat een eerder kleine eenrichtingsstraat is waarin aan het begin een grote frituur is gevestigd, in midden een grootwarenhuis "CarrefourMarket en op het einde een beenhouwerij-bakkerij. In deze straat is er druk verkeer door o.m. deze handelszaken (die over geen private parkeerruimte beschikken) en de weinig beschikbare parkeerruimte (aan één zijde van de straat) is bijna steeds volledig ingenomen, terwijl het grootwarenhuis "Carrefour Marker slechts over een kleine private parking beschikt.

Het toont ook aan dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig werd onderzocht.

Tevens dient gesteld dat waar de Deputatie in het bestreden besluit d.d. 24 september 2015 liet gelden:

(...)

en aldus te kennen geeft dat het louter conform zijn aan de (sedert de initiële aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning d.d. 24.06.2010 gewijzigde gemeentelijke bouwverordening) een correcte en afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening reeds voorhanden is.

Zulks kan niet worden onderschreven.

De gemeentelijke bouwverordening legt bouwbeperkingen qua omvang en afmetingen vast en dit in respectievelijk:

- *het dicht bebouwd centrum gedeelte van de gemeente Lede;*
- *het overige deel van de gemeente Lede.*

Zulks neemt niet weg dat wanneer een aanvraag aan de gemeentelijke bouwverordening voldoet er geen algemene toetsing van het voorgenomen project aan de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren.

De bouwverordening is geen vrijgeleide om op het even welk perceel een gebouw neer te planten dat voldoet aan de verordening qua afmetingen, kroonlijsthoogte, bouwdiepte, dakhelling e.d. meer.

M.a.w. het is niet zo dat in deze bouwverordening alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening werden geregeld en dat er dus geen enkele beoordeling hiervan meer zou dienen te gebeuren.

Dit is gebeurlijk anders bij een verkavelingsvergunning waarbij er een strakkere normering geldt.

De bouwverordening noopt toch nog tot een aanvullende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, o.m. wat betreft inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

Dat de Deputatie een omstandige motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening zou hebben opgenomen in het bestreden besluit van 24 september 2015, werd boven al reeds op afdoende wijze weerlegd.

Het toont ook aan dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig werd onderzocht.

De in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen zijn derhalve geschonden.

3. De verzoekende partijen stellen tevens vast dat de Deputatie middels het thans bestreden besluit d.d. 24 september 2015 (net zoals in het besluit d.d. 15 januari 2015) oordeelt:

(...)

De Deputatie heeft hierbij de hoger aangehaalde collegebeslissingen miskend, meer bepaald de:

- *beslissing d.d. 24 juni 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij haar akkoord gegeven aan een voorliggend voorstel van (gemeentelijke) parkeerverordening waarbij opdracht werd gegeven een definitieve tekst op te maken met het oog op de verdere behandeling;*
- *beslissing d.d. 1 juli 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede door dit college een overzichtstabel goedgekeurd betreffende het aantal parkeerplaatsen dat moet worden voorzien bij meergezinswoningen.*

In de antwoordnota van de verzoekende partijen na het advies van de PSA bij de behandeling van het beroep voor de Deputatie na het arrest d.d. 26 mei 2015 van de Raad voor Vergunningsbetwisting (stuk 16) werd uitdrukkelijk gesteld:

(...)

Aldus werd door de Deputatie op een foutieve manier haar beslissing gemotiveerd zodat alleszins de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden geschonden.

Evenzeer werd zulks geschonden door het feit dat de Deputatie in de thans bestreden beslissing d.d. 24 september 2005 op geen enkele wijze heeft geantwoord op het door de verzoekende partijen desbetreffend opgeworpen middel, laat staan dat de Deputatie gemotiveerd heeft waarom met het gemeentelijk beleid inzake parkeerplaatsen (en inzonderheid met de beslissingen van het CBS Lede d.d. 24 juni 2014 en 1 juli 2014 inzake het parkeerbeleid) geen rekening diende te worden gehouden.

Het weze herhaald dat aangaande dit parkeerbeleid uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede d.d. 2 september 2014 m.b.t. de tweede aanvraag van de B.V.B.A. DECOMAT tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor quasi identiek hetzelfde appartementsgebouw aangaande dit parkeerbeleid blijkt dat:

- de GEROCO op 24 jun 2014 volgend advies uitbracht:

(...)

Advies: ongunstig

- de Gemeenteraadscommissie op 30 juni 2014 volgend advies uitbracht:

(...)

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde alsdan in haar beslissing d.d. 2 september 2014:

(...)

Het weze herhaald dat thans bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Lede d.d. 15 oktober 2015 de gemeentelijke bouwverordening werd gewijzigd in die zin dat o.m. een artikel 3ter wordt voorzien waarin de regeling inzake het aantal parkeerplaatsen bij meergezinswoningen werd opgenomen.

Hoe dan ook dient gesteld dat de Deputatie op generlei wijze rekening heeft gehouden met de het parkeerbeleid dat door de gemeente Lede wordt gevoerd zoals dit op het moment van het in deze bestreden besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015 bleek uit de collegebeslissingen, minstens haar beslissing terzake onjuist en niet afdoende motiveerde.

Voor zover deze collegebeslissingen geen verordende kracht zouden hebben - quod non - en derhalve geen strijdigheid van het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 met deze beslissingen kan worden ingeroepen, dient het volgende gesteld te worden.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, 52, eerste lid VCRO (...):

(...)

Een vergunning kan overeenkomstig voormeld artikel worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het aspect parkeerdruk is een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening (...)

Het komt dan ook aan de vergunningverlenende overheid toe om in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de parkeermogelijkheden op een concrete wijze te onderzoeken en te beoordelen.

Weliswaar mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen, doch hij is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden.

Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

De aanvraag strekt, tot het herbestemmen van een perceel grond, waarop aanvankelijk 3 kleine eengezinswoningen stonden met een kleine werkplaats, voor de oprichting van een meergezinswoning met 15 woongelegenheden.

Het is evident dat hierdoor de parkeerdruk in de omgeving in zeer sterke mate zal worden opgevoerd nu enkel 15 garages werden voorzien.

Uit die motivering blijkt dat de Deputatie geen rekening hield met de collegebeslissingen die die de creatie van parkeerplaatsen per woongelegheden verplichten (minstens een beleidsmatige beslissing impliceren), met de beperkte parkeermogelijkheden in de Zuster Lambertinestraat en het verdwijnen van 8 parkeerplaatsen die bestemd waren voor het appartementsgebouw aan de Markt.

Wat dit laatste betreft motiveert de Deputatie in het bestreden besluit d.d. 24 september 2015 als volgt:

(...)

Het valt op dat de Deputatie in haar besluit d.d. 27 januari 2011 aangaf dat dit deze parkeerplaatsen evenwel, "niet planmatig" waren terwijl zij dit niet meer poneert in haar besluit d.d. 14 september 2015.

De autostaanplaatsen voor het appartementsgebouw aan de Markt voorzag aldus wel degelijk 10 parkeerplaatsen.

Voor zoveel als nodig dient gesteld dat:

- *de gemeente Lede in haar weigeringsbeslissing d.d. 21 september 2010 uitdrukkelijk motiveerde (...):
(...)*
- *waar de Deputatie reeds in haar besluit d.d. 27 januari 2011 houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan de BVBA DECOMAT stelde
(...)
uit geen enkel stuk de bedoelde "navraag" van de Deputatie blijkt, laat staan dat een geschreven verklaring van het gemeentebestuur Lede desbetreffend voorligt.*
- *de gemeente Lede in haar weigeringsbeslissing d.d. 02.09.2014 m.b.t. de nieuwe aanvraag van de BVBA DECOMAT voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning uitdrukkelijk het advies van de GSA heeft overgenomen waarin wordt gesteld dat de parkeerplaatsen mede zaten vervat in de vergunning voor dit appartementsgebouw aan de Markt (...):
(...)*

Concreet betekent dat voor het appartementsgebouw aan de Markt, eigendom van de B.V.B.A. DECOMAT, de stedenbouwkundige vergunning werd verleend mits de aanwezigheid van 10 parkeerplaatsen, er gelet op de oprichting van de 15 garages, er thans maar maximaal 5 garages zijn voor het appartementsgebouw in de Zuster Lambertinestraat.

Het besluit waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend en de erbij horende plannen maken één onlosmakelijk geheel uit en dient samen gelezen te worden (...)

Verder dient gesteld dat het feit dat de collegebeslissingen d.d. 24 juni 2014 en d.d. 1 juli 2014 geen verordende kracht zouden hebben - quod non - pertinentie mist.

Bij ontstentenis van verordende bepalingen diende de Deputatie overeenkomstig artikel 4.3.1, 52, eerste lid, 2° VCRO:

- *enerzijds de in de omgeving bestaande toestand;*
- *anderzijds beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten opgenomen in artikel 4.3.1, 52, eerste lid, 1° VCRO;*

in rekening te brengen.

Door aldus haar beslissing te nemen zonder rekening te houden met:

- *het feit dat voor het appartementsgebouw eigendom van de BVBA DECOMAT aan de Markt te Lede 10 parkeerplaatsen waren voorzien;*
- *de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen van de gemeente Lede;*

of minstens niet of foutief te motiveren waarom er geen rekening kan worden mee gehouden, heeft de Deputatie haar bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd.

Aldus blijkt niet dat het oordeel van de Bestendige Deputatie nopens de parkeerdruk op feitelijk correcte en in redelijkheid aanvaardbare motieven steunt.

Louter ter informatie en volledigheidshalve laten de verzoekende partijen laten i.v.m. de problematiek van de parkeerplaatsen tevens gelden dat MAITHIJS Tim, zaakvoerder van de BVBA DECOMAT, zich klaarblijkelijk bewust was van de problematiek van het gebrek aan afdoende parkeerplaatsen voor het project dat de BVBA DECOMAT als bouwheer/promotor voor ogen heeft, gezien hij herhaalde malen bij de verzoekers sub 1 is komen aandringen voor de verkoop van een deel van de tuin van de eigendom van verzoekers sub 1 voor het oprichten van garages, hierbij voorhoudende dat grond van de tuin eigenlijk toch maar "waardeloze grond" was.

Ten dien einde heeft hij zelfs een ontwerp van "ruilovereenkomst" opgesteld met verzoek aan de verzoekende partijen sub 1 om dit te ondertekenen, hetgeen door laatstgenoemden pertinent geweigerd werd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

Verzoekers werpen in hun tweede middel op dat de deputatie de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig heeft onderzocht.

Zij verliezen hierbij uit het oog dat op voorliggende aanvraag de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing is.

Deze verordening geeft zeer specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Eens een aanvraag met deze voorschriften in overeenstemming is, zoals in casu het geval is, dient te worden aangenomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening voor die punten die in de stedenbouwkundige voorschriften werden behandeld.

Anders oordelen zou inhouden dat alle reglementaire stedenbouwkundige voorschriften doelloos zouden worden aangezien het feit of men er aan voldoet of niet volkomen irrelevant is nu de overheid toch op alle aspecten opnieuw zou moeten toetsen of de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is.

Aangezien de gemeentelijke verordening het gabariet van de voorliggende aanvraag expliciet toelaat, op expliciet die locatie, kan niet meer gediscussieerd worden of de schaal, grootte, impact van het vergunde gebouw al dan niet past in diens onmiddellijke omgeving, en dus al dan niet in overeenstemming is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De deputatie veruitwendigt dit standpunt uitdrukkelijk (stuk 6, p. 7) :

(...)

In elk geval wordt niet aangetoond dat de deputatie hier van onjuiste feitelijkheden uitgaat, noch dat dit een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou zijn.

In het tweede middelonderdeel verwijzen verzoekers naar 2 beslissingen van het college van burgemeester en schepenen die tot doel hebben een parkeerverordening op te maken, om te stellen dat de aanvraag niet aan deze principiële beslissingen voldoet, minstens niet voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente, of minstens dat de deputatie de parkeerproblematiek niet correct heeft beoordeeld.

Voor zover verzoekers de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen tot opmaak van een parkeerbeleidsinstrument voor verordenende rechtsregels trachten te laten doorgaan, faalt het middel naar recht.

De beslissing om een parkeerverordening op te maken is vanzelfsprekend op zich geen parkeerverordening, en bevat dan ook geen voor de rechtsonderhorige bindende bepalingen.

Evenmin kunnen deze beslissingen naar hun inhoud als beleidslijnen worden aanzien, nu naar eigen zeggen van verzoekers nog geen definitief beleidsstandpunt is ingenomen. Zelfs al zou er sprake zijn van een gemeentelijke beleidslijn, dan nog is de deputatie daar geenszins door gebonden. De deputatie moet nog steeds een beoordeling ten gronde van de aanvraag maken.

Wat dan vervolgens deze beoordeling ten gronde omtrent de parkeerproblematiek betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat dit een opportuiniteitsbeoordeling van een aspect van de aanvraag is.

Uw Raad is in deze beperkt tot een marginale toetsing, zodat enkel een kennelijk onredelijke beslissing op dit punt tot een vernietiging kan leiden.

Te deze is deze beoordeling zeer grondig gebeurd, en duidelijk en omstandig gemotiveerd: (...)

De deputatie houdt rekening met de centrale ligging van het project, diens goede bereikbaarheid met andere vervoersmodi, en de mix van bewoners die voor dit project zeer waarschijnlijk zal bekomen worden. Dit laatste wordt temeer bewezen door de bewoning die al gerealiseerd is het naastliggende, zeer gelijkaardige project.

Terecht oordeelt de deputatie aldus dat het voorzien van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid gelet op de feitelijkheden van de aanvraag niet vereist is, en dat de voorziene parkeergelegenheid dus voldoende is, en geen overmatige parkeerdruk op omliggend gebied zal veroorzaken.

*Verzoekende partij bewijst geenszins dat de deputatie hier van foute feitelijkheden uitgaat. Noch wordt aangetoond dat dit een kennelijk onredelijke beslissing is.
..."*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

" ...

Nopens de inpassing van het gebouw in het straatbeeld

1.

Verzoekende partijen menen dat het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd zou zijn m.b.t. bouwhoogte, bouwvolume en bouwvorm van de vergunde meergezinswoning en de inpassing op dit vlak in de directe omgeving.

Verzoekende partijen gaan evenwel voorbij aan het gegeven dat deze elementen gedetailleerd geregeld werden in een gemeentelijke bouwverordening, vastgesteld door de gemeenteraad op 07.07.1997, bekrachtigd bij M.B. dd. 16.09.1998, gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad dd. 17.02.2005 en dd. 23.01.2014.

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat ingeval de goede ruimtelijke ordening reeds beoordeeld werd en omgezet werd in gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het kader van de opmaak van bijvoorbeeld een verkavelingsvergunning of een BPA, de vergunningsverlenende overheid bij de opmaak van haar motivering op dit vlak kan volstaan met een verwijzing naar de betreffende stedenbouwkundige voorschriften.

Zo oordeelde de Raad van State in een arrest van 24.01.2011:

(...)

Diezelfde rechtspraak geldt bij ligging in een BPA of RUP. (...)

En diezelfde rechtspraak dient tevens te worden doorgetrokken bij ligging van de aanvraag in een gebied waarvoor gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften werden vastgelegd in een stedenbouwkundige verordening.

In casu geldt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de straten die onmiddellijk palen aan de Markt van Lede. Voor deze straten wordt in de verordening op gedetailleerde wijze de bouwvorm, bouwdiepte, bouwhoogte enz. vastgelegd.

Deze verordening legt o.a. in detail vast:

- de toegestane kroonlijsthoogte*
- de maximale bouwdiepte*
- de toegelaten dakuitbouwen*
- de toegelaten dakhelling*
- de maximale afstand die de nokhoogte mag uitsteken boven de kroonlijsthoogte*
- enz.*

Conform de hoger geciteerde rechtspraak van de Raad van State kon de Deputatie op deze punten dan ook volstaan met de vaststelling dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

De toetsing van deze afmetingen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg werd immers reeds gemaakt bij de opmaak van deze bouwverordening in 1997. Deze bouwverordening werd recent in 2005 en 2014 nog gewijzigd, zodat evenmin kan getwijfeld worden aan de actualiteit van de stedenbouwkundige voorschriften of aan de wens van de gemeente Lede om deze voorschriften toegepast te zien.

Indien verzoekende partijen zich niet akkoord konden verklaren met de bouwafmetingen toegestaan krachtens deze bouwverordening, dan hadden zij een beroep tot nietigverklaring van de verordening (of de wijziging ervan) kunnen indienen bij de Raad van State. De goedkeuring van deze verordening werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Door zich niet te verzetten tegen de verordening in kwestie hebben verzoekende partijen zich neergelegd bij de mogelijkheid voor derden om binnen deze zone conform deze voorschriften te bouwen.

Verwerende partij heeft in het bestreden besluit uitdrukkelijk bevestigd dat de aanvraag inzake bouwhoogten en bouwdiepten voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

Het bestreden besluit is dan ook wel degelijk afdoende gemotiveerd. Alle overige motieven inzake de inpasbaarheid in de omgeving qua kroonlijsthoogte, nokhoogte, enz. zijn de facto overtoollig.

2.

Het standpunt van verzoekende partijen dat de aanvraag zou afsteken t.o.v. het huidige straatbeeld, is in eerste instantie dan ook irrelevant, nu de gemeente met de bouwverordening in kwestie net een beleidsmatig gewenste ontwikkeling inzake goede ruimtelijke ordening (m.n. een trendbreuk inzake bouwhoogte) beoogd heeft en deze omgezet heeft in concrete stedenbouwkundige voorschriften.

Bovendien is dit standpunt onjuist. Er bestaat op heden aan deze zijde van de Zuster Lambertinestraat geen eenduidig straatbeeld met dominerende bouwstijl of voorbouwlijn.

Verscheidene percelen werden niet bebouwd of worden ingenomen door parkeerruimte. Het aanpalende perceel wordt ingenomen door de GB Carrefour met parking. Het gebouw schuin tegenover de bouwplaats (nr. 18) situeert zich ca. 12 m achter de rooilijn.

Op een afstand van 50 m van huidige aanvraag (onmiskkenbaar in de directe omgeving dus) werd aan dezelfde zijde van de Zuster Lambertinestraat (naast de GB Carrefour) in 2009 een gelijkaardige meergezinswoning vergund (zie stukken 10 en 11) en intussen ook opgericht. Het betreft een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 9 m en een nokhoogte van 14,50 m, bestaande uit 4 bouwlagen. Tegen deze vergunning werd geen enkel beroep ingesteld door verzoekende partijen.

In de directe omgeving en - ruimer - in het centrum van Lede, werden de laatste jaren conform de verordening tal van gelijkaardige gebouwen met identiek gabariet (meergezinswoning met drie bouwlagen onder kroonlijst van ca. 9 m + dubbele (duplex)bouwlaag in zadeldak + dakuitbouwen) vergund en opgericht. Er kan onder andere verwezen worden naar volgende projecten die een identiek of groter gabariet hebben in de directe omgeving en in het centrum van Lede (zie foto's en simulaties, stuk 12):

- Zuster Lambertinestraat 27 (op 50 m afstand van huidig project), vergund op 09.02.2010 door het College, bestaand.*
- Brilstraat 4-10 (op 60 m afstand van huidig project), vergund op 04.10.2012 door de Deputatie, in oprichting (ref. deputatie R02/33-12/B.30-458).*
- Rammelstraat 34 (op 120 m van huidig project), bestaand.*

- Rammelstraat 11 (op 140 m van huidig project), in oprichting.
- Nieuwstraat 1-3 (op 120 m van huidig project), bestaand.
- Nieuwstraat 13 (op 175 m van huidig project), bestaand.
- Julius De Geyterstraat 4 (op 150 m van huidige project), bestaand.
- Kasteeldreef 6 (op 200 m van huidige project), in oprichting.
- Katstraat 5 (op 250 m van huidige project), bestaand.
- Hoogstraat 29 (op 250 m van huidige project), in oprichting.
- Nieuwstraat 49 (op 300 m van huidige project), in oprichting.
- ...

Er is uiteraard geen enkele reden waarom verschillende identieke gebouwen binnen een straal van 150 m (zijnde de directe omgeving) wel vergund zouden kunnen worden, en huidig project niet.

Het standpunt van verzoekende partijen dat de aanvraag zou afsteken tegen het straatbeeld is dan ook manifest onjuist.

3.

De Deputatie heeft dit ook duidelijk en omstandig gemotiveerd in het bestreden besluit, hetgeen - gelet op wat werd uiteengezet onder punt 1 – de facto reeds overtuigende motieven zijn:

(...)

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet ernstig volhouden dat de aanvraag geen motivering zou omvatten omtrent de inpasbaarheid in het straatbeeld of in de directe omgeving. De Deputatie heeft duidelijk verwezen naar de gebouwen in de directe omgeving (zowel de rechtse als de linkse aanpalende bebouwing en het gebouw daarnaast) en heeft duidelijk gemotiveerd waarom zij oordeelt dat het aangevraagde project hierbinnen past. Verzoekende partijen bestrijden de geboden motieven niet en tonen evenmin aan dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn.

Dat de Deputatie rekening heeft gehouden met de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, blijkt ook uit het feit dat de Deputatie er uitdrukkelijk op wijst dat er in een overgangsfase een mix aan bouwhoogtes ontstaat in de straat. Hiermee verwijst de Deputatie duidelijk enerzijds naar een aantal bestaande, lagere woningen in de straat (bv. aanpalende woning nr. 7) en anderzijds naar de recente, hogere meergezinswoning nr. 27 (perceel links van de aanpalende GB), die vergund werd conform de gemeentelijke bouwverordening.

Terecht heeft de Deputatie erop gewezen dat de naleving van deze bouwverordening ertoe leidt dat in eerste instantie er een verschil ontstaat in het straatbeeld tussen oude, lagere eengezinswoningen en nieuw opgerichte, hogere meergezinswoningen. Verzoekende partijen kunnen dus niet aanhalen dat de Deputatie geen oog gehad heeft voor dit verschil in hoogte. Deze verhoging en verdichting is echter net een beoogd doel van de gemeentelijke bouwverordening. Ook met deze gewenste ontwikkeling mocht rekening gehouden worden.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 15 oktober 2015 heeft de gemeenteraad het toepassingsgebied van de centrumzone waarin hoger kan gebouwd worden en waarin meergezinswoningen kunnen opgericht worden, nog verder uitgebreid, gelet op de grote

vraag naar meergezinswoningen, en dit conform het gemeentelijk structuurplan. (zie stuk 14) In een recent krantenartikel wordt deze wens tot verhoging binnen het centrum nog eens benadrukt door de bevoegde schepen. (zie stuk 15) De gemeente bevestigt dus uitdrukkelijk de gewenste evolutie van verdichting en verhoging in het centrum en wenst deze nog verder uit te breiden.

Indien op basis van bestaande hoogtes in het straatbeeld consequent zou geoordeeld worden dat niet hoger gebouwd mag worden dan de bestaande hoogte, dan zou dergelijke gemeentelijke verordening in de praktijk dode letter blijven.

De geboden motieven omtrent de beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden door de verzoekende partijen genegeerd, evenals de verwijzing naar de meergezinswoning naast de Carrefour-vestiging, die nochtans ook deel uitmaakt van het straatbeeld.

Hetgeen door verzoekende partijen zeer eenzijdig omschreven wordt als een contrast met het straatbeeld, wordt door de Deputatie terecht aangeduid als een mix aan bouwhoogtes die een overgangsfase vormen ten gevolge van de implementatie van de bouwverordening. Dit zogenaamde contrast in het straatbeeld (in werkelijkheid een mix aan bouwhoogtes) wordt dus niet genegeerd door de Deputatie maar wordt uitdrukkelijk betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Indien – per impossibile – zou geoordeeld worden dat deze bouwverordening niet de criteria van goede ruimtelijke ordening bevat (zoals werd uiteengezet onder punt 1), dan vormt deze bouwverordening op zijn minst de door de gemeente ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ op deze locatie. De bouwverordening is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en is dus algemeen bekend bij het publiek. De Deputatie mocht met deze gewenste ontwikkeling conform art. 4.3.1. VCRO bijgevolg sowieso rekening houden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het standpunt van verzoekende partijen houdt de facto in dat de bouwverordening nooit had kunnen worden uitgevoerd. Vóór de vaststelling van deze verordening hadden alle gebouwen in het centrum van Lede immers een maximale kroonlijsthoogte van 6m. Met de bouwverordening wenste het College te komen tot een algemene kroonlijsthoogte van 9 m. In de visie van verzoekende partijen had deze verordening nooit kunnen worden toegepast gelet op de bestaande, lagere bebouwing in de directe omgeving van elk project, die volgens verzoekende partijen steeds zou moeten primeren op de verordening. Deze visie is niet houdbaar.

Vandaag werd de bouwverordening reeds in grote mate gerealiseerd in het centrum van Lede, ook in de directe omgeving van het huidige project, zodat huidige vergunning zowel op grond van de bestaande bebouwing in de directe omgeving als op basis van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling zoals verwoord in de verordening kon vergund worden. De Deputatie heeft in het bestreden besluit op beide aspecten op uitvoerige wijze gewezen, zodat het besluit meer dan afdoende gemotiveerd is.

Uit de bovenstaande motivering van de Deputatie blijkt ook dat de Deputatie wel degelijk de argumenten uit het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar weerlegd heeft.

Nopens het aantal parkeerplaatsen

4.

Verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing zou strijden met het beleid van de gemeente inzake aantal parkeerplaatsen en de beslissing van het College in eerste aanleg.

Verzoekende partijen menen dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn wat betreft het aantal parkeerplaatsen.

5.

De Deputatie is wel degelijk zeer uitgebreid en correct ingegaan op het aantal parkeerplaatsen voorzien in de aanvraag:

(...)

Verzoekende partijen tonen hoegenaamd niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn.

De verwijzing van verzoekende partijen naar het aantal parkeerplaatsen voorzien in de vergunning voor het gebouw aan de zijde van de Markt (en de discrepantie hieromtrent tussen de beslissing van het College en de beslissing van de Deputatie) is naast onjuist ook volstrekt irrelevant.

Het enige mogelijks relevante m.b.t. het gebouw aan de zijde van de Markt betreft het aantal appartementen in dit gebouw (met name 5 – dit aantal wordt niet betwist door verzoekende partijen), en de eventueel bestaande parkeerbehoefte bij deze appartementen. Hier is de Deputatie duidelijk op ingegaan. De Deputatie heeft op gemotiveerde wijze geconcludeerd dat het voorzien van 15 plaatsen voor de twee projecten samen volstaat gelet op de specifieke ligging en ontsluiting van het gebouw aan de zijde van de Markt. De verzoekende partijen bestrijden de motivering van de Deputatie op dit vlak niet, laat staan dat zij aantonen dat die kennelijk onredelijk zou zijn.

6.

De Deputatie heeft met deze motivering ook zeer duidelijk gereageerd op de eis van de gemeente om meer parkeerplaatsen te voorzien. Deze eis van het gemeentebestuur werd niet gemotiveerd op basis van enige daadwerkelijke parkeerbehoefte, maar enkel op basis van een gewenst beleid van de gemeente (dat trouwens intern tegenstrijdig en dus duidelijk niet uitgewerkt of vaststaand is, zoals blijkt uit de verschillende adviezen van gemeenteraadscommissie, stedenbouwkundig ambtenaar e.d., waar elke keer andere cijfers in genoemd worden).

Het beroep bij de Deputatie heeft devolutieve werking. De Deputatie beschikt over een volheid van bevoegdheid en is dus niet gebonden door enig beleid van de gemeente. De Deputatie kan haar eigen beleid voeren (met name een beleid gesteund op daadwerkelijke parkeerbehoeftes), hetgeen zij hier duidelijk en op gemotiveerde wijze doet.

7.

Louter ten overvloede herhaalt tussenkomende partij nogmaals dat de 15 voorziene garages volledig in functie staan van huidige aanvraag en dus niet zullen gebruikt worden door de bewoners van de 5 appartementen in het gebouw langs de Markt, dat bovendien

volledig los staat van huidige aanvraag en waarvan slechts twee bewoners over een wagen beschikken.

Voorts wil tussenkomende partij wijzen op de volstrekt inconsequente houding van zowel verzoekende partijen als het gemeentebestuur. Eerste verzoekende partij beschikt niet over een parkeergarage bij haar woning. Tweede verzoekende partij heeft samen met zijn echtgenote 3 wagens, maar slechts 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Ook het gemeentebestuur houdt er een erg inconsequente houding op na, waaruit blijkt dat het dossier van tussenkomende partij door het College niet op objectieve wijze beoordeeld werd.

De vergunning voor de meergezinswoning in de Zusters Lambertinestraat nr. 27 (twee percelen verder) werd verleend door het College verleend met 8 carports voor 8 appartementen.

Recent heeft het College op 09.06.2015 in het centrum van Lede een verkavelingswijziging verleend waarbij kavels voor eengezinswoningen omgevormd worden tot kavels voor in totaal 20 appartementen (zie stuk 13). Deze vergunning werd verleend zonder parkeerplaatsen en zonder ook maar enige opmerking omtrent het ontbreken van parkeergelegenheid.

Er is dan ook hoegenaamd geen sprake van een vast beleid van de gemeente Lede.

8.

Verzoekende partijen gaan in hun verzoekschrift tenslotte uitvoerig in op de vergunning die destijds verleend werd voor het gebouw aan de Markt en de verwijzing hiernaar door de Deputatie, die foutief zou zijn (...).

*Deze argumentatie van verzoekende partijen is irrelevant, nu de Deputatie uitdrukkelijk beargumenteert en concludeert dat de 15 voorziene parkeerplaatsen volstaan voor de twee gebouwen (zijnde het gebouw aan de Zuster Lambertinestraat én het gebouw aan de Markt). Verzoekende partijen brengen geen enkele argumentatie aan die dit tegensprekt, laat staan dat zij aantonen dat deze conclusie van de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn.
...”*

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

2. De verzoekende partijen verwijzen uitdrukkelijk voor de uiteenzetting van dit middel naar hun verzoekschrift tot nietigverklaring en hernemen dit alhier.

Voor zoveel als nodig voegen zij, in antwoord op de middelen van de verwerende partij en van de tussenkomende partij, hieraan nog het volgende toe.

Het feit dat het niet aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou toekomen om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen, neemt niet weg dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid dient uitgegaan te worden van correcte feitelijke gegevens en dat deze vergunningverlenende overheid de ruimtelijke motieven waarop zij haar beslissing steunt om te besluiten tot een overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet veruitwendingen.

De verzoekende partijen verwijzen naar de beoordeling van de “goede ruimtelijke ordening” in:

- in het besluit van de Deputatie d.d. 20 januari 2011;*
- in het thans bestreden besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015;*

zoals in extenso weergegeven in het verzoekschrift tot nietigverklaring.

Zij handhaven hun standpunt dat uit deze motivering en inzonderheid de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015 in het geheel geen rekening werd gehouden met de impact op de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen bouwproject.

Het weze daarbij herhaald dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar m.b.t. de vergunning die werd verleend door het besluit van de Deputatie d.d. 20 januari 2011 duidelijk de motieven heeft weergegeven waarom het voorziene appartementsgebouw niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De redengeving blijft ook voor de beoordeling van onderhavig verzoek tot nietigverklaring onverkort gelden.

In haar motivering heeft de Deputatie evenwel op geen enkele wijze in concreto de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.

Waar de Deputatie in het bestreden besluit d.d. 24 september 2015:

- enkel stelt dat aangezien de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening (hetgeen evenwel wordt betwist - zie hoger) de aanvraag dient te worden geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening;*
- een beschrijving geeft van het op te richten appartementsgebouw en verwijst naar een gelijkaardig project in de zelfde straat;*

volstaat dit geenszins als beoordeling voor de goede ruimtelijke ordening.

Overigens voor zover de Deputatie stelt;

“Ook in de verdere onmiddellijke omgeving bevinden zich gelijkaardige nieuwbouwprojecten, zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat en de Nieuwstraat”;

neemt zij dit argument over van DECOMAT zonder dat in concreto wordt aangetoond dat dit wel degelijk zo is.

In de Brilstraat betreft het evenwel een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 6 m met daarboven één bewoonbaar niveau (dus geen duplexappartementen) (zie stuk 18), terwijl de verwijzingen naar de meergezinswoningen in de Rammelstraat en de Nieuwstraat allen projecten betreffen waarbij boven de kroonlijsthoogte van 9 m er evenmin slechts één bewoonbaar niveau voorhanden is (en dus geen duplexappartementen).

Voor zover er al appartementsgebouwen in de dorpskern aanwezig zijn waar boven de kroonlijst van 9 meter er duplexappartementen werden opgericht deze allen dateren van voor de wijziging van de gemeentelijke bouwerordering van Lede bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 23 januari 2014 waardoor het mogelijk werd onder het dak woonegelegenheden in duplexvorm op te richten.

De door de tussenkomende partij aangehaalde overige bouwprojecten (behoudens dit in de Zuster Lambertinestraat en een verder gelegen project op de Hoogstraat) betreffen allen meergezinswoningen hetzij met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, hetzij meergezinswoningen met een kroonlijsthoogte van maximaal 9 meter doch met één bewoonbaar niveau boven deze hoogte (m.a.w. onder het dak).

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en meer bepaald met de impact van het appartementsgebouw op deze onmiddellijke omgeving.

Dergelijke beoordeling is niet terug te vinden in het besluit van de Deputatie d.d. 24 september 2015.

Meer bepaald is o.m. geen rekening gehouden met:

- het feit dat de Zuster Lambertinestraat als éénrichtingsstraat en druk verkeer vertoont enerzijds wegens de dichte bewoning en de aanwezigheid van een grootwarenhuis met beperkte parking doch anderzijds ook voor het ontwijken van de drukke gewestweg en de verkeerslichten die hierop zijn geplaatst;*
- de omstandigheid dat er als gevolg van de densiteit van de bewoning, de aanwezigheid van het grootwarenhuis, de beperkingen van parkeergelegenheid in het volle centrum, er quasi geen mogelijkheid tot parkeren voorhanden en dit zeker op weekdagen.*
- de schaalbreuk in de concrete gegeven omstandigheden meer bepaald waar de woningen in de onmiddellijke omgeving van de Zuster Lambertinestraat quasi allen met de voorgevel op de rooilijn zijn ingeplant (daar waar het betrokken appartementsgebouw noodzakelijkerwijze achter de rooilijn dient gebouwd te worden om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening) en een nokhoogte hebben van maximaal 6 meter met daarboven een zadeldak, daar waar het vergunde appartementsgebouw een nokhoogte heeft van 9 meter.*
- het feit dat visueel de facto een gebouw te zien is met 4 bouwlagen (in plaats van 3 bouwlagen onder de kroonlijsthoogte van 9 meter) en dan nog 1 woonlaag in het dak (de vierde bouwlaag en bovenliggende vijfde bouwlaag zich bevindende zogenaamd in het dak vanaf de nokhoogte).*

Eén en ander toont duidelijk aan dat de verenigbaarheid van het appartementsgebouw met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig werd onderzocht.

Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij weerleggen in het minst dat in de bestreden beslissing geen enkele motivering en/of beoordeling terug te vinden nopens de inpasbaarheid van het bedoelde appartementsgebouw in het concrete straatbeeld.

Uit de plannen die door de tussenkomende partij ter goedkeuring werden voorgelegd aan de verwerende partij blijkt daarenboven duidelijk dat het op te richten appartementsgebouw zich wat betreft de achterzijde amper tussen de 3 à 4 meter (en dit maximaal) van de perceelsgrens van de eigendom van de verzoekster sub 1 zal bevinden (rekening houdende met configuratie van de tuinmuur van de eigendom van de verzoekster sub 1).

Evenmin werd bij de beoordeling rekening gehouden met de grote mate van inkijk die voorhanden zal zijn zowel in de woning van de verzoekster sub 1 (zeker wanneer in de winter de bladeren van de aanwezige bomen weg zijn) en in de woning van de verzoeker sub 2.

Het weze herhaald dat in de bestreden beslissing geen enkele motivering en/of beoordeling terug te vinden is nopens de inpasbaarheid van het bedoelde appartementsgebouw in het concrete straatbeeld.

De bouwhoogte, het bouwvolume en de bouwvorm van een dergelijk gebouw staan in fel contrast met de onmiddellijke omgeving en dragen bij aan het te zware bouwprogramma voor dit terrein, dat mee de parkeerdruk verhoogt.

Een concrete beoordeling van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving van het gebouw (zoals dit zal worden opgetrokken conform de bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegde plannen) werd in de bestreden beslissing van de verwerende partij niet gemaakt, zodat de verwerende partij hier duidelijk aan haar motiveringsverplichting is te kort gekomen, hetgeen door haar geenszins wordt ontkracht in haar antwoordnota.

Het weze ook herhaald dat:

- de loutere vaststelling door de verwerende partij dat in de centrumzone van de gemeente meergezinswoningen geen uitzondering zijn en gelet op de aanwezige kernfuncties verantwoord zijn (hetgeen op zich zelf door de verzoekers partijen sub 1 en sub 2 niet wordt betwist voor zover deze meergezinswoningen qua volume, vorm en hoogte zich inpassen in het straatbeeld en voor zover hierdoor de bevolkingsdensiteit op een kleine oppervlakte het landelijk karakter van een gemeente niet belast);*
- de overwegingen dat de centrumligging goed ontsloten zou worden door andere vervoersmodi dan de auto en dat ook de andere woningen en handelszaken in deze marktomgeving niet beschikken over parkings of garages,*

de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet de plicht ontnemt om het voorwerp van de aanvraag te toetsen aan de onmiddellijke omgeving.

De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij de beoordeling van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening

in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, daardoor buiten beschouwing wordt gelaten (...).

De tussenkomenende partij en de verwerende partij laten gelden dat de goede ruimtelijke ordening reeds werd beoordeeld en omgezet door de gemeentelijke bouwverordening.

Zulks kan niet worden onderschreven.

De gemeentelijke bouwverordening legt bouwbeperkingen qua omvang en afmetingen vast en dit in respectievelijk:

- het dicht bebouwd centrum gedeelte van de gemeente Lede;*
- het overige deel van de gemeente Lede.*

Zulks neemt niet weg dat wanneer een aanvraag aan de gemeentelijke bouwverordening voldoet er geen algemene toetsing van het voorgenomen project aan de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren.

De bouwverordening is geen vrijgeleide om op het even welk perceel een gebouw neer te planten dat voldoet aan de verordening qua afmetingen, kroonlijsthoogte, bouwdiepte, dakhelling e.d. meer.

M.a.w. het is niet zo dat in deze bouwverordening alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening werden geregeld en dat er dus geen enkele beoordeling hiervan meer zou dienen te gebeuren.

Dit is gebeurlijk anders bij een verkavelingsvergunning waarbij er een strakkere normering geldt.

De bouwverordening noopt toch nog tot een aanvullende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, o.m. wat betreft inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

Dat de verwerende partij een omstandige motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening zou hebben opgenomen in het bestreden besluit, werd boven al reeds op afdoende wijze weerlegd.

Het toont ook aan dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet zorgvuldig werd onderzocht.

De verzoekende partijen handhaven dan ook hun standpunt dat de in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen derhalve geschonden zijn.

3. Het weze herhaald dat de Deputatie middels het thans bestreden besluit d.d. 24 september 2015 oordeelt (...):

(...)

De verzoekende partijen wijzen er op dat de tussenkomenende partij BVBA DECOMAT totaal onterecht laat gelden dat de verwijzing naar het aantal parkeerplaatsen voorzien in de vergunning voor het gebouw aan de zijde van de Markt onjuist zou zijn.

Het gaat hier wel degelijk om (destijds) 10 vergunde parkeerplaatsen voor het appartementsgebouw aan de Markt zoals overigens zelf door de Deputatie aangegeven.

Dit impliceert dat voor de 15 nieuwe woongelegenheden er slechts 5 vergunde parkeerplaatsen voorhanden zijn. Er werden op het terrein tussen het appartementsgebouw aan de Markt en het appartementsgebouw aan de Zuster Lambertinestraat immers 15 garages opgericht en er is geen enkel plaats meer op het terrein voor de oprichting van meer garages of openluchtstaanplaatsen.

Waar de verwerende partij laat gelden:

“Het college van burgemeester en schepenen weigert de voorliggende aanvraag om reden van het dubbel gebruik van de in dit project voorziene 15 parkeerplaatsen”

betreft dit de motieven van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 21 september 2010.

Bij de behandeling van het beroep (na het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 26.05.2015) op de zitting van de Deputatie d.d. 15 september 2015 hebben de verzoekende partijen in hun “replieknota na advies van de PSA” er evenwel op gewezen dat het voorzien van 15 parkeerplaatsen voor 20 woongelegenheden (en dan nog 2 handelsruimtes op het gelijkvloers van het appartementsgebouw aan de Markt) zonder meer strijdig was met het gemeentelijk beleid inzake parkeerplaatsen en in het bijzonder de collegebeslissingen van de gemeente Lede van 24 juni 2014 en 1 juli 2014 waardoor er naast de 10 vergunde parkeerplaatsen voor het appartementsgebouw van de BVBA DECOMAT aan de Markt er minstens 21 parkeerplaatsen voor het nieuw op te richten (en thans opgerichte) appartementsgebouw aan de Zuster Lambertinestraat dienden voorzien te worden.

Het is naar het oordeel van de verzoekers sub 1 en sub 2 duidelijk dat door de Deputatie aldus op een foutieve manier haar beslissing werd gemotiveerd zodat alleszins de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden geschonden.

De Deputatie heeft in de thans bestreden beslissing d.d. 24 september 2015 op geen enkele wijze gemotiveerd waarom met de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede d.d. 24 juni 2014 en 1 juli 2014 inzake het parkeerbeleid geen rekening diende te worden gehouden.

De stedenbouwkundige vergunning in deze werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op grond van de in het verzoekschrift tot nietigverklaring aangehaalde collegebeslissingen, meer bepaald de:

- beslissing d.d. 24 juni 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede waarbij haar akkoord gegeven aan een voorliggend voorstel van (gemeentelijke) parkeerverordening waarbij opdracht werd gegeven een definitieve tekst op te maken met het oog op de verdere behandeling;*

- *beslissing d.d. 1 juli 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede door dit college een overzichtstabel goedgekeurd betreffende het aantal parkeerplaatsen dat moet worden voorzien bij meergezinswoningen;*

gezien voor het door de BVBA DECOMAT ingediende project van 15 appartementen er thans op basis van deze beslissingen 21 parkeerplaatsen voorzien dienen te worden (waarvan 3 voor bezoekers en 1 voor mindervaliden) en dit los dan nog van de parking met 8 open parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen welke het voorwerp uitmaken van de vergunning d.d. 24 februari 1997 voor de oprichting van het appartementsgebouw van de BVBA DECOMAT (of van de heer MATTHYS Jean-Pierre), zijnde dus in totaal 31 parkeerplaatsen.

Het weze opgemerkt dat voormelde collegebeslissingen werden geïncorporeerd in de bouwverordening van de gemeente Lede bij gemeenteraadsbesluit d.d. 15 oktober 2015 (goedgekeurd door de Deputatie op 4 februari 2016) door de invoering van een nieuw artikel 3 ter (stuk 15):

(...)

In de beslissing d.d. 24 september 2015 is er echter geen sprake van het door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt aangaande de parkeerplaatsen en kan dus niet in het minst uitgemaakt worden waarom de beslissingen van d.d. 24 juni 2014 en d.d. 1 juli 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede niet moeten, kunnen of mogen in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen sub 1 en sub 2 zijn dus van oordeel dat het bestreden besluit van de verwerende partij d.d. 24 september 2015 de beslissingen d.d. 24 juni 2014 en d.d. 1 juli 2014 worden miskend.

Ondergeschikt en voor zover aan de bedoelde beslissingen van het College van Burgemeester en Schepenen geen verordenende kracht kan worden toebedeeld wordt daarenboven op generlei wijze door de verwerende partij of de tussenkomende partij weerlegd dat door de beslissing d.d. 15 januari 2015 de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO die door de gemeente Lede werden veruitwendigd middels de beslissingen van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 24 juni 2014 en 1 juli 2014.

Het behoort niet aan de tussenkomende partij om als beroepsinstantie de beleidsmatige beslissingen van de vergunningverlenende overheid te gaan betwisten of in twijfel te trekken of andersluidende beleidsmatige opties in de plaats te stellen. Dit zou het voeren van elke beleid door de gemeente onmogelijk maken en zou aldus impliceren dat waar de gemeente als vergunningverlenend bestuursorgaan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in haar vergunningenbeleid in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in rekening wenst te brengen, deze ontwikkelingen zonder meer zouden kunnen worden ongedaan gemaakt of naast zich neer gelegd door de verwerende partij als beroepsinstantie. Hierdoor zou artikel 4.3.1, §2 VCRO voor wat betreft het voeren van een beleid door de gemeente een dode letter blijven en de autonomie van de gemeente terzake worden uitgehold, hetgeen niet verenigbaar is met de ratio legis van voormelde wetsbepaling.

Vervolgens laten de verzoekende partijen dat er nog foutieve motiveringen in de beslissing d.d. 15 januari 2015 voorhanden zijn.

Vooreerst wordt in de beslissing gesteld:

“Appellant stelt in zijn beroepsverzoekschrift dat de 15 op plan getekende parkeerplaatsen uitsluitend ten dienste staan van de voorliggende aanvraag en niet in functie van de meergezinswoning langs de Markt.”

Daar waar de verwerende partij verder motiveert:

“Deze acht eerder vergunde parkeerplaatsen worden aldus dubbel gebruikt.”

en

“Het voorzien van 15 parkeerplaatsen voor de totaliteit van 20 wooneenheden in de twee op elkaar aansluitende projecten volstaat.”

zullen de 15 parkeerplaatsen - zoals door de tussenkomende partij zelf aangegeven - enkel zullen worden gebruikt voor het nieuw op te richten appartementsgebouw en er vallen er aldus zonder meer 8 open parkeerplaatsen en 2 gesloten parkeerplaatsen voor het appartementsgebouw aan de Markt te Lede weg.

Tenslotte handhaven de verzoekende partijen sub 1 en 2 hun standpunt dat in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de parkeermogelijkheden op een concrete wijze moeten worden onderzocht en beoordeeld.

Het weze herhaald dat dat de aanvraag strekt tot het herbestemmen van een perceel grond, waarop aanvankelijk 3 kleine eengezinswoningen stonden met een kleine werkplaats, voor de oprichting van een meergezinswoning met 15 woongelegenheden.

Het is evident dat hierdoor de parkeerdruk in de omgeving in zeer sterke mate zal worden opgevoerd nu enkel 15 garages werden voorzien voor 15 appartementen, er 10 eerder vergunde parkeerplaatsen wegvallen en uit de motivering van het bestreden besluit valt af te leiden dat geen rekening werd gehouden met:

- de collegebeslissingen die de creatie van parkeerplaatsen per woongelegenheid verplichten (minstens een beleidsmatige beslissing impliceren);*
- de beperkte parkeermogelijkheden in de Zuster Lambertinestraat;*
- het verdwijnen van 10 (minstens 8) parkeerplaatsen die bestemd waren voor het appartementsgebouw aan de Markt.*

Louter volledigheidshalve laat de verzoeker sub 2 nog gelden dat de gratuite en niet terzake doende bewering van de tussenkomende partij dat verzoeker sub 1 niet consequent zou zijn om reden dat hij en zijn echtgenote slechts over 1 parkeerplaats beschikken en samen 3 wagens zouden hebben foutief is.

De woning van verzoeker sub 2 beschikt over een garage voor 2 voertuigen (achter elkaar) en heeft 1 parkeerplaats. De verzoeker sub 1 en zijn echtgenote beschikken over 2 wagens. De derde wagen waarvan sprake is het voertuig van de niet meer inwonende zoon.

Tenslotte wensen de verzoekende partijen er ook op te wijzen dat de BVBA DECOMAT louter en alleen of minstens hoofdzakelijk begonnen is met de oprichting van het bedoeld appartementsgebouw nu bij een gebeurlijke vernietiging van de beslissing van de Deputatie d.d. 15 januari 2015 en/of 24 september 2015 de Deputatie hoe dan ook rekening zal dienen te houden met de gewijzigde gemeentelijke bouwverordening en inzonderheid artikel 3 ter waardoor het appartementsgebouw zoals het thans geconcipieerd en in oprichting is niet zou kunnen worden vergund.

...

5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Aangezien verzoekende partijen in hun wederantwoordnota in grote mate hun argumentatie uit het inleidend verzoekschrift herhalen en licht herformuleren, herneemt tussenkomende partij in eerste instantie haar repliek uit de schriftelijke uiteenzetting.

(...)

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat ingeval de goede ruimtelijke ordening reeds beoordeeld werd en omgezet werd in gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het kader van de opmaak van bijvoorbeeld een verkavelingsvergunning of een BPA, de vergunningsverlenende overheid bij de opmaak van haar motivering op dit vlak kan volstaan met een verwijzing naar de betreffende stedenbouwkundige voorschriften.

Zo oordeelde de Raad van State in een arrest van 24.01.2011: (...)

Diezelfde rechtspraak geldt bij ligging in een BPA of RUP. (...)

En diezelfde rechtspraak dient tevens te worden doorgetrokken bij ligging van de aanvraag in een gebied waarvoor gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften werden vastgelegd in een stedenbouwkundige verordening.

In casu geldt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de straten die onmiddellijk palen aan de Markt van Lede. Voor deze straten wordt in de verordening op gedetailleerde wijze de bouwvorm, bouwdiepte, bouwhoogte enz. vastgelegd.

Deze verordening legt o.a. in detail vast:

- de toegestane kroonlijsthoogte*
- de maximale bouwdiepte*
- de toegelaten dakuitbouwen*
- de toegelaten dakhelling*
- de maximale afstand die de nokhoogte mag uitsteken boven de kroonlijsthoogte*
- enz.*

Conform de hoger geciteerde rechtspraak van de Raad van State kon de Deputatie op deze punten dan ook volstaan met de vaststelling dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

De toetsing van deze afmetingen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg werd immers reeds gemaakt bij de opmaak van deze bouwverordening in 1997. Deze bouwverordening werd recent in 2005 en 2014 nog gewijzigd, zodat evenmin kan getwijfeld worden aan de actualiteit van de stedenbouwkundige voorschriften of aan de wens van de gemeente Lede om deze voorschriften toegepast te zien.

Indien verzoekende partijen zich niet akkoord konden verklaren met de bouwafmetingen toegestaan krachtens deze bouwverordening, dan hadden zij een beroep tot nietigverklaring van de verordening (of de wijziging ervan) kunnen indienen bij de Raad van State. De goedkeuring van deze verordening werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Door zich niet te verzetten tegen de verordening in kwestie hebben verzoekende partijen zich neergelegd bij de mogelijkheid voor derden om binnen deze zone conform deze voorschriften te bouwen.

Verwerende partij heeft in het bestreden besluit uitdrukkelijk bevestigd dat de aanvraag inzake bouwhoogten en bouwdiepten voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

Het bestreden besluit is dan ook wel degelijk afdoende gemotiveerd. Alle overige motieven inzake de inpasbaarheid in de omgeving qua kroonlijsthoogte, nokhoogte, enz. zijn de facto overtoollig.

(...)

4.

Verzoekende partijen voeren in hun wederantwoordnota allerlei aspecten aan die door de Deputatie niet zouden betrokken zijn in de beoordeling, zoals het feit dat er geen parkeerplaats zou zijn in de straat, het feit dat er zeer druk verkeer zou zijn en het vermeende risico op inkijk. Het betreft echter blote beweringen die op geen enkele wijze gestaafd worden.

Bovendien is de Deputatie conform de vaste rechtspraak hoegenaamd niet verplicht om op alle argumenten van de bezwaarindieners te antwoorden (zo deze aspecten al betrokken zouden geweest zijn in het bezwaar van verzoekers). Hoger werd reeds aangetoond dat de Deputatie op een afdoende wijze de inpasbaarheid van het project gemotiveerd heeft.

5.

Verzoekende partijen menen voorts dat de Deputatie voor de verwijzing naar de gelijkaardige projecten in de omgeving zou voortgegaan zijn op de beweringen van tussenkomende partij zonder deze ook te controleren. Dit is niet correct. Tussenkomende partij heeft tijdens de procedure - en vooral ook bij de parallelle vergunningsprocedure waarin eerder al op 15.01.2015 een vergunning werd verleend - foto's toegevoegd van de betrokken projecten waarnaar verwezen werd (met name de foto's in bijlage, stuk 12). De Deputatie heeft deze argumentatie dus op basis van stukken kunnen controleren.

De poging van verzoekende partijen om deze stukken te ontcrachten, houdt geen steek. Tussenkomende partij benadrukt dat de betrokken projecten waarnaar verwezen wordt wel

degelijk een identiek of groter gabariet hebben dan huidige aanvraag. De foto's in kwestie (zie stuk 12 in bijlage) spreken echter voor zich. Het pand aan de Brilstraat bestaat uit 3 (en plaatselijk zelfs uit 4) volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst en uit nog eens een bijkomende volwaardige bouwlaag in het dakvolume. Het pand in de Rammelstraat (nr. 34) bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst en 2 (duplex)bouwlagen in het dak, zoals onweerlegbaar blijkt uit de foto's. Hetzelfde geldt o.a. voor de panden in de Zuster Lambertinestraat (5 bouwlagen) en in de Hoogstraat (5 bouwlagen), zoals verzoekende partijen overigens zelf toegeven. Ook de panden in de Nieuwstraat (nr. 1-3 en 13) beschikken met zekerheid over twee bouwlagen onder het zadeldak (naast de 3 bouwlagen onder de kroonlijst), vermits er op de luchtfoto's (geopunt.be) telkens twee rijen veluxen (en/of dakuitbouwen) te zien zijn.

Alle opgesomde gebouwen bestaan uit drie bouwlagen onder de kroonlijst en hebben dus een kroonlijsthoogte van ca. 9m. Alle opgesomde gebouwen beschikken daarenboven nog eens over 1 of 2 bouwlagen onder het zadeldak, telkens inclusief (meestal ruime) dakuitbouwen. Dat enkele van de opgesomde gebouwen (welke niet eens vermeld worden in het besluit van de Deputatie) slechts over 1 bouwlaag in het dak zouden beschikken, is niet relevant in huidige discussie vermits dit geen verschil maakt voor het gabariet van het gebouw (zoals ook te zien is bij de gebouwen die wel met zekerheid over duplexverdiepingen beschikken). Huidig onderdeel van het middel heeft betrekking op het gabariet en de hoogte van het gebouw, niet over het aantal woongelegenheden dat erin wordt ondergebracht.

De Deputatie heeft er dan ook in het bestreden besluit terecht op gewezen dat er zich in deze omgeving verschillende "gelijkaardige nieuwbouwprojecten of [...] projecten in oprichting [bevinden], zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat en de Nieuwstraat". Verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan en brengen geen enkel stuk voor waaruit blijkt dat deze vaststelling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

(...)

7.

De Deputatie is wel degelijk zeer uitgebreid en correct ingegaan op het aantal parkeerplaatsen voorzien in de aanvraag:

(...)

Verzoekende partijen tonen hoegenaamd niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn.

De verwijzing van verzoekende partijen naar het aantal parkeerplaatsen voorzien in de vergunning voor het gebouw aan de zijde van de Markt (en de discrepantie hieromtrent tussen de beslissing van het College en de beslissing van de Deputatie) is naast onjuist ook volstrekt irrelevant.

Het enige mogelijks relevante m.b.t. het gebouw aan de zijde van de Markt betreft het aantal appartementen in dit gebouw (met name 5 – dit aantal wordt niet betwist door verzoekende partijen), en de eventueel bestaande parkeerbehoefte bij deze appartementen. Hier is de Deputatie duidelijk op ingegaan. De Deputatie heeft op gemotiveerde wijze geconcludeerd dat het voorzien van 15 plaatsen voor de twee projecten samen volstaat gelet op de specifieke ligging en ontsluiting van het gebouw aan de zijde van de Markt. De verzoekende partijen bestrijden de motivering van de Deputatie op dit vlak niet, laat staan dat zij aantonen dat die kennelijk onredelijk zou zijn.

8.

De Deputatie heeft met deze motivering ook zeer duidelijk gereageerd op de eis van de gemeente om meer parkeerplaatsen te voorzien. Deze eis van het gemeentebestuur werd niet gemotiveerd op basis van enige daadwerkelijke parkeerbehoefte, maar enkel op basis van een gewenst beleid van de gemeente (dat trouwens intern tegenstrijdig en dus duidelijk niet uitgewerkt of vaststaand is, zoals blijkt uit de verschillende adviezen van gemeenteraadscommissie, stedenbouwkundig ambtenaar e.d., waar elke keer andere cijfers in genoemd worden).

Het beroep bij de Deputatie heeft devolutieve werking. De Deputatie beschikt over een volheid van bevoegdheid en is dus niet gebonden door enig beleid van de gemeente. De Deputatie kan haar eigen beleid voeren (met name een beleid gesteund op daadwerkelijke parkeerbehoeftes), hetgeen zij hier duidelijk en op gemotiveerde wijze doet.

9.

Louter ten overvloede herhaalt tussenkomende partij nogmaals dat de 15 voorziene garages volledig in functie staan van huidige aanvraag en dus niet zullen gebruikt worden door de bewoners van de 5 appartementen in het gebouw langs de Markt, dat bovendien volledig los staat van huidige aanvraag en waarvan slechts twee bewoners over een wagen beschikken.

Voorts wil tussenkomende partij wijzen op de volstrekt inconsequente houding van zowel verzoekende partijen als het gemeentebestuur. Eerste verzoekende partij beschikt niet over een parkeergarage bij haar woning. Tweede verzoekende partij heeft samen met zijn echtgenote 3 wagens, maar slechts 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Ook het gemeentebestuur houdt er een erg inconsequente houding op na, waaruit blijkt dat het dossier van tussenkomende partij door het College niet op objectieve wijze beoordeeld werd.

De vergunning voor de meergezinswoning in de Zusters Lambertinestraat nr. 27 (twee percelen verder) werd verleend door het College verleend met 8 carports voor 8 appartementen.

Recent heeft het College op 09.06.2015 in het centrum van Lede een verkavelingswijziging verleend waarbij kavels voor eengezinswoningen omgevormd worden tot kavels voor in totaal 20 appartementen (zie stuk 13). Deze vergunning werd verleend zonder parkeerplaatsen en zonder ook maar enige opmerking omtrent het ontbreken van parkeergelegenheid.

(...)

10.

Verzoekende partijen gaan in hun verzoekschrift tenslotte uitvoerig in op de vergunning die destijds verleend werd voor het gebouw aan de Markt en de verwijzing hiernaar door de Deputatie, die foutief zou zijn (quod certe non).

Deze argumentatie van verzoekende partijen is irrelevant, nu de Deputatie uitdrukkelijk beargumenteert en concludeert dat de 15 voorziene parkeerplaatsen volstaan voor de twee gebouwen (zijnde het gebouw aan de Zuster Lambertinestraat én het gebouw aan de Markt). Verzoekende partijen brengen geen enkele argumentatie aan die dit tegenspreekt,

laat staan dat zij aantonen dat deze conclusie van de Deputatie kennelijk onredelijk zou zijn. Er is geen enkele reden waarom de Deputatie vandaag gebonden zou zijn door een beoordeling uit 1995. De Deputatie kon perfect (op basis van het duidelijke, eensluidende advies van de PSA) oordelen dat er vandaag voor het gebouw aan de Markt geen nood bestaat aan 10 parkeerplaatsen.

11.

Aanvullend verwijzen verzoekende partijen in de wederantwoordnota naar een gemeenteraadsbeslissing van 15.10.2015. Deze beslissing dateert van na het bestreden besluit en kan dan ook op geen enkele wijze relevant zijn voor de beoordeling van de wettigheid van dit besluit.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel bevat geen uiteenzetting van de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel en is op dat punt onontvankelijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met, aan de ene kant, stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, en, aan de andere kant, de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalt over de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

“...

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of van een gemeentelijk plan van aanleg, of de voorschriften van een verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk plan van aanleg, van het ruimtelijk uitvoeringsplan of van de verkavelingsvoorschriften.

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

Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Motieven die materieel niet deugen, voldoen niet aan de vereiste van een draagkrachtige, afdoende motivering.

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

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning met vijftien appartementen. De kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt negen meter, de nokhoogte ligt 4,93 meter hoger. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt vijftien meter, op de eerste en tweede verdieping dertien meter. Onder het hellend dak worden er vier duplexappartementen ingericht, op de bovenste verdieping slaap- en badkamers.

Achteraan het perceel houdt de aanvraag de bouw van twee garageblokken met een gezamenlijke capaciteit van vijftien parkeerplaatsen in.

4.1.

De bouwplaats ligt niet binnen de perimeter van een gemeentelijk plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning. Zoals bij de bespreking van het eerste middel al vastgesteld is, gelden wel de voorschriften van de bouwverordening voor nieuwbouw in het “dicht bebouwd centrum” van de gemeente Lede.

De stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening hebben bindende en verordenende kracht, en behoren tot het wettelijk beoordelingskader van de bouwaanvraag. Anders dan de verwerende en de tussenkomende partij dat evenwel zien, worden die voorschriften niet met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de goede ruimtelijke ordening te vertolken. Die bepaling heeft het over “een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning”. Een stedenbouwkundige verordening of bouwverordening figureert niet in die opsomming. De gelijkstelling die de verwerende en de tussenkomende partij met een bouwverordening maken, gaat in tegen de tekst van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO. Ook in de parlementaire voorbereiding van die bepaling wordt er consequent van “een gedetailleerd bestemmingsplan (een RUP of een gemeentelijk plan van aanleg) of een verkavelingsvergunning” gesproken (memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 126).

Waar de verhouding tussen een stedenbouwkundige verordening en een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt toegelicht, wordt er in de parlementaire voorbereiding zelfs uitdrukkelijk op de onderscheiden finaliteit van of “traditionele taakverdeling” tussen bestemmingsplannen en stedenbouwkundige verordeningen gewezen. Waar “[in] beginsel en voor het overgrote deel van hun voorschriften (...) de bestemmingsplannen bedoeld (zijn) om de ruimtelijke ordening van een gebied te regelen”, hebben “de stedenbouwkundige verordeningen, ook wanneer hun territoriale gelding ruimer is dan die van een ruimtelijkeorderingsplan, betrekking (...) op de concrete opbouw van individuele gebouwen of gebouwencomplexen.” (memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 41).

Een bouwverordening of stedenbouwkundige verordening mist in de ogen van de decreetgever het planmatig karakter van een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning om de concrete, aan de specifieke omstandigheden aangepaste ordening van een gebied te regelen. Daar wordt aan toegevoegd dat de ordening door middel van een bestemmingsplan of verkavelingsvergunning ook maar definitief vastgelegd wordt na inspraak in de vorm van een openbaar onderzoek.

4.2.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde meergezinswoning met de goede ruimtelijke ordening mag om de bovenstaande redenen niet beperkt blijven tot het onderzoek van de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van de bouwverordening. De motivering in de bestreden beslissing dat de aanvraag met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO moet worden geacht met de goede ruimtelijke ordening overeen te stemmen omdat ze integraal voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening op het vlak van de kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte, maximale dakuitbouwen en bouwdieptes, en die verordening een vertaling is van de visie van de gemeente om in de dichtbebouwde zone verdichting door bebouwing met een negen meter hoge kroonlijst toe te laten, kan dan ook niet worden aanvaard.

De motivering in de bestreden beslissing getuigt voor het overige niet of amper van een eigen concrete appreciatie van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening waartoe de verwerende partij, met respect voor de maxima van de bouwverordening, had moeten overgaan.

De in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing, waaronder de woning van de eerste verzoekende partij achteraan aan de oostzijde van het bouwperceel en de woning van de tweede verzoekende partij aan de overzijde van de straat, en hoe die zich op het vlak van volume en afmetingen tot de aangevraagde meergezinswoning verhoudt, wordt nagenoeg buiten beschouwing gelaten, tenzij dan de woning op het rechter aanpalend perceel waarvan de verwerende partij met zoveel woorden stelt dat de meergezinswoning naar gabarit daar niet bij aansluit. Behalve de meergezinswoning aan de Zuster Lambertinestraat nummer 27 naast de Carrefour-vestiging, op 65 meter van de bouwplaats, blijft het bij algemene, ontoereikende overwegingen dat er ook “in de verdere onmiddellijke omgeving (...) zich gelijkaardige nieuwbouwprojecten (bevinden) of (...) projecten in oprichting (zijn), zoals in de Brilstraat, de Rammelstraat en de Nieuwstraat”. Dergelijke vage omgevingsreferenties volstaan niet.

5.

Wat de tussenkomende partij ter verdediging van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aanvoert en niet in de motieven in de bestreden beslissing te lezen staat, wordt als *post factum* verantwoording niet in aanmerking genomen.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DECOMAT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaand gebouw op de percelen gelegen te 9340 Lede, Zuster Lambertinestraat 9-15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 1014K, 1015M, 1015N, 1017E, 1017F, 1019H en 1019K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 oktober 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Geert DE WOLF