

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1187  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0575/A/0561

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>HEIST-OP-DEN BERG</b></li><li>2. de <b>gemeente HEIST-OP-DEN BERG</b>, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen</li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de bvba <b>BERGVELD</b> <p>vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 34A</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 maart 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 Heist-op-den-Berg van 6 januari 2015 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woongebouw met kantoor/praktijkruimte na sloop bestaande woning op een perceel gelegen te 2222 Itegem (Heist-op-den-Berg), Schoolstraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 509N2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 september 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 juni 2017.

De verzoekende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De tussenkomende partij dient op 3 december 2014 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning met kantoor/praktijkruimte” op een perceel gelegen te 2222 Itegem (Heist-op-den-Berg), Schoolstraat 29.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Het perceel ligt niet langer binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling doordat, op 8 september 2014, verzaakt is aan de verkavelingsvergunning van 9 augustus 2004.

Volgens de bij de aanvraag gevoegde project-m.e.r.-screening ligt het perceel in de nabijheid van een aantal op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen panden, met name de dorpswoning Schoolstraat 11-13, de dubbelschool en onderwijzerswoningen Schoolstraat 21-23, de dorpswoning Schoolstraat 25 en het parochiecentrum Schoolstraat 26.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat van 9 oktober 2014 tot en met 7 november 2014 over de aanvraag georganiseerd is, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 2 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar adviseert op 15 oktober 2014 gunstig op voorwaarde dat er een gezamenlijke inrit wordt aangelegd voor zowel bezoekers, als bewoners en werknemers.

De brandweer adviseert op 20 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 december 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 januari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*De bouwplaats situeert zich in de Schoolstraat, dorpskern van Itegem. Ze bevindt zich op een 200-tal meter van de kerk. De bouwplaats is gelegen aan de zuidelijke zijde van de Schoolstraat. Langs de achterzijde van het perceel palen de woningen die aan de Dult zijn gelegen.*

*De zuidelijke zijde van de Schoolstraat wordt gekenmerkt door allemaal ééngezinswoningen, geen meergezinswoningen. Een aantal kantoren komen er voor (notaris, bank ...) maar geen expliciete handel of horeca. Aan de overzijde van de Schoolstraat is een RUP van toepassing dat wel meergezinswoningen toelaat. Langs die zijde van de Schoolstraat ligt ook nog een ganse woonwijk aan de achterzijde, in tegenstelling tot deze kant.*

*Het perceel in kwestie is nog een erg breed perceel waarop een vrijstaande villa stond. Zo zijn er nog enkele andere overblijvende villapercelen in de onmiddellijke omgeving en vooral aan deze zuidelijke zijde van de Schoolstraat. Deze percelen zorgen voor grote groenstructuren in deze dorpskern, en vormen zo mee het typische dorpse karakter.*

*Het voorgestelde ontwerp bestaat uit een hoofdgebouw en vrijstaand bijgebouw. Samen vormen ze een L-vorm rond de voortuin.*

*Het hoofdgebouw is 26 meter breed en 15 meter diep. Langs de linkerzijde staat dit volume op 9,77 m van de perceelgrens, langs rechts op 3 meter. Het gebouw staat op zo'n 26 meter uit de as van de weg. Achteraan is er een tuinzone van 11,31 m resterend, gedeeltelijk is dit verminderd tot 10 meter, daar waar een volume nog uitsteekt aan de rechterzijde. Dit hoofdvolume heeft verschillende in- en uitsprongen, zodat het gevelbeeld wel heel gevarieerd is, alleszins komt het gebouw niet zo zwaar over door deze speelsheid. De kroonlijsthoogte van het middelste en hoogste deel van het gebouw is 6,40m, de nokhoogte is daar 11,76m. de lagere uitbouwen zitten op respectievelijk 5,80m, 6,24, 4,10m, afhankelijk van de plaats. Alleszins is 6,40m de hoogste maat. Langs de voorzijde is het gebouw op te delen in een middengebouw, met 2 zijbouwen, allen met zadeldak, evenwijdig met de straat. Het rechtse deel is nog afgeschuind als wolfsdak. Op het dakenplan kan men vaststellen dat de rechtervleugel van het huis ook nog een zadeldak heeft naar achteren toe (haaks op de straatzijde) .*

*Aan de linkerzijde heeft men aan de zijkant zicht op een platte achterbouw, waarop terrassen gesitueerd zijn. De achtergevel typeert zich vooral door het grote platte dak met terrassen, en enkele toch wel grote dakkapellen met plat dak, alsook een dakvolume met plat dak en blinde gevel dat op de derde bouwlaag zit. De gebruikte materialen zijn gevelbaksteen en crepi. De pannen zijn zwart, schrijnwerk in donkergrijs aluminium. De raamindeling heeft een vrij verticaal karakter aan de voorzijde.*

*Het hoofdgebouw telt 10 appartementen, waarvan 1 éénslaapkamerappartement, de rest heeft 2 slaapkamers. Alle appartementen hebben een terras. Ook heeft elk appartement minstens 1 autostaanplaats – er zijn er 18 ondergronds – en een berging. Er is 1 gemeenschappelijke traphal met lift die alle appartementen bedient.*

*Het bijgebouw, dat een ensemble vormt met het hoofdgebouw, is bestemd voor een praktijk- of kantoorruimte en dit over twee bouwlagen verspreid. Het wordt opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, maar heeft een beperktere hoogte: kroonlijsthoogte van 4,62 m en nokhoogte van zo'n 9 meter. Het heeft grote ramen naar de binnentuin toe. Het is 15,40 meter diep en 9 meter breed. Het heeft een zadeldak, haaks op de straat.*

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag in kwestie heeft erg goede ruimtelijke aspecten, maar ook een aantal erg nadelige. De goede aspecten zijn vooral te vinden in het behoud van het typische villa-perceel en het beeld van de nieuwbouw die herinnert aan de typische grotere villa's in landelijke woonkernen. Door het behoud van het perceel en de groene voortuin, is er een behoud van de historische context van dit perceel. Door de vormgeving van een grote vrijstaande dorpswoning met bijgebouw aan de voorzijde, wordt een grote 'voorhof' gecreëerd met veel groen. Door de configuratie van de bebouwing krijgt men ook een dieptezicht, zodat het perceel vooraan nog*

*ruimer lijkt dan het is. De bovengrondse parkings werden op een mooie en aanvaardbare manier geïntegreerd in de tuinaanleg.*

*Er werden ook ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, voldoende voor het gevraagde programma, en de inrit werd op zeer esthetische wijze weggewerkt in het vrijstaande bijgebouw. Vormelijk is er dus weinig of niets aan te merken op de voorgestelde volumes. Alleen aan de achterzijde oogt het volume opmerkelijk zwaarder dan aan de voorzijde, omwille van een derde bouwlaag(je) met plat dak dat als grote dakkapel uit het dakvolume steekt. Hierin zitten technische ruimten verstopt, zoals de lift en traphal. Men tekent dit volume erg minimaal op de gevelbeelden, met hetzelfde materiaal als de daken. In de realiteit zal deze uitbouw veel minder fraai ogen dan op de plannen en is het moeilijk denkbaar dat men aan verticale geveldelen dakpannen kan bevestigen, zoals gesteld op de plannen. Dit aspect is esthetisch opmerkelijk minder fraai dan de rest van het geheel, maar heeft ook een negatief stedenbouwkundig aspect: dat van het creëren van een volwaardige 3 de woonlaag, die in deze omgeving met ééngezinswoningen niet echt thuishoort.*

*Van alle nadelige aspecten is vooral de inkijk vanop de 2de en 3de woonlaag storend naar de aanpalende ééngezinswoningen toe. Aan de rechterzijde, waar de bebouwing tot op 3 meter van de perceelsgrens zit, en achterzijde maar op 10 meter, is de inkijk naar omgeving erg groot. Ook is de totale bouwdiepte van het project aanzienlijk. De 2 gebouwen die in L-vorm werden geplaatst ogen naar de voorzijde toe erg mooi, maar ze zijn in feite fysiek verbonden, waardoor er aan de linkerzijde een bouwdiepte ontstaat van meer dan 30 meter. Gelet op het feit dat de aanpalende woning een gebruikelijke bouwdiepte en inplantingsplaats heeft, is dit een stedenbouwkundig aspect dat niet aanvaardbaar is.*

*De nadelige aspecten zijn een rechtstreeks gevolg van de bestemming - of in feite het woonprogramma - van dit woongebouw. Op deze plaats 10 appartementen bouwen is veel te zwaar voor het perceel en bovendien kan dit nooit op passende wijze geïntegreerd worden in de onmiddellijke omgeving, die uitsluitend uit ééngezinswoningen bestaat. De voorgaande verkaveling op dit perceel bestond slechts uit 4 kavels met ééngezinswoningen. Het programma is dus met meer dan 100% verzaamd ten opzichte van deze aanvraag.*

#### **Het bodemreliëf**

*Volgens de informatie op het ingediende ontwerp vinden er geen reliëfwijzigingen plaats.*

*Het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.*

#### **Hinderaspecten. gezondheid, gebruiksgenot en Veiligheid in het algemeen**

*Niet van toepassing*

#### **Mobiliteitsimpact**

*Het advies van de mobiliteitsambtenaar is gunstig, mits het aanpassen van de oprit van 2 verschillende opritten tot 1.*

#### **Waterparagraaf**

*Uit de watertoets blijkt dat het project geen schade met zich mee zal brengen.*

*Er wordt een regenwaterput van 20 000 liter voorzien met hergebruik voor 1 wc en 1 buitenkraan voor elk van de 4 gelijkvloerse appartementen. Er worden infiltratiekragen voorzien, volgens berekeningen, met een volume van 10360 l.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomenende partij op 2 februari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 maart 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 24 maart 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 maart 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **9. BEOORDELING**

(...)

**De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning en een praktijkruimte en is bijgevolg principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.**

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

**Het eigendom is niet langer gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.**

*Op 4 december 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor de wijziging van de verkavelingsvergunning voor 4 kavels voor halfopen bebouwing. Er werd verzaakt aan de verkavelingsvergunning op 16 september 2014.*

**De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.**

*Er wordt een regenwaterput van 20.000 liter voorzien met hergebruik. Er worden infiltratiekragen voorzien met een volume van 10.360l.*

*De toegang tot de meergezinswoning, oprit, bezoekersparkeerplaatsen en paadjes, worden uitgevoerd in zowel niet waterdoorlatende materialen die afwateren in de tuinzone als waterdoorlatende verharding.*

**De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.** De aanvraag situeert zich langs een voldoende uitgeruste weg.

**De basisnormen voor lage gebouwen i.v.m. brandweervoorschriften dienen strikt gevolgd te worden.** De voorwaarden bij het advies van de gemeentelijke brandweer (referentie P13049001/01) worden gekoppeld aan de eventueel af te leveren stedenbouwkundige vergunning.

**De wetgeving omtrent toegankelijkheid dient nageleefd te worden.** Er is een rolstoeltoegankelijke lift voorzien en de gangen zijn overal breed genoeg om de nodige draaicirkels vrij te houden. De voorwaarden ingevolge het advies van Dienst Welzijn - Centrum voor Toegankelijkheid (referentie 14.1513) worden gekoppeld aan de eventueel af te leveren stedenbouwkundige vergunning.

*Uit de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningnota dd. 28 augustus 2014 valt af te leiden dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn en de **opmaak van een milieueffectrapport niet noodzakelijk** is.*

***Mits bijkomende voorwaarde, doorstaat het aangevraagde de watertoets***

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*Gezien de uitvoeringswijze en het feit dat het project niet in een gevoelig gebied gelegen is, kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten op het watersysteem te verwachten zijn.*

*De appartementen voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik wordt gerespecteerd. Toiletten en buitenkraantjes worden gevoed met hemelwater.*

*De toegang tot de meergezinswoning, oprit, bezoekersparkeerplaatsen en paadjes, worden uitgevoerd in zowel niet waterdoorlatende materialen die afwateren in de tuinzone als waterdoorlatende verharding.*

*Er wordt een ondergrondse parking voorzien waarvoor een tijdelijke bemaling noodzakelijk zal zijn. Deze bemaling zal gebeuren in een gesloten bouwput, waardoor het bemalingsdebiet beperkt zal zijn en het bemalingswater opnieuw kan geïnfiltreerd worden.*

*Conform het advies van de gemeentelijke technische dienst dient er wel minimaal aan volgende bufferingsvoorwaarden voldaan worden:*

- 250m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte;*
- knijpconstructie te voorzien zodat er een vertraagde lozing naar het RWA stelsel kan gerealiseerd worden van 10L/seconde.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd het bezwaar geuit dat het wegpompen van water voor de ondergrondse garage gevolgen zou hebben voor de omliggende woningen. Dit is geen aspect van stedenbouwkundige aard. Het spreekt voor zich dat de werken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Voor het overige worden nadelige gevolgen niet vermoed en, indien zij zich toch zouden voordoen, betreft zulks een burgerrechtelijke aangelegenheid die evenwel het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning geenszins in de weg staat.*

***Mits het opleggen van een aantal voorwaarden, is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.***

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De bouwplaats situeert zich in de Schoolstraat, dorpskern van Itegem. Ze bevindt zich op een 200-tal meter van de kerk. De bouwplaats is gelegen aan de zuidelijke zijde van de Schoolstraat. Langs de achterzijde van het perceel palen de woningen die aan de Dult zijn gelegen.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van verschillende bouwtypologieën. In de Schoolstraat zijn grootschalige gebouwen van openbaar nut, kleinschalige diensten- en handelsfuncties, eengezinswoningen en een beperkt aantal meergezinswoningen ( bv. recent opgetrokken meergezinswoningen Oudesteenweg) waar te nemen.*

*De zuidelijke zijde van de Schoolstraat wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en een mix aan bouwstijlen met een aantal kantoren (notaris, bank ...). Aan de overzijde van de Schoolstraat is een RUP van toepassing dat verdichting en meergezinswoningen toelaat.*

*Het perceel in kwestie is nog een erg breed perceel waarop een vrijstaande villa stond. Zo zijn er nog enkele andere overblijvende villapercelen in de onmiddellijke omgeving, en vooral aan deze zuidelijke zijde van de Schoolstraat. Deze percelen zorgen voor grotere groenstructuren in deze dorpskern, en vormen zo mee het typische dorps karakter.*

*De perceelsconfiguratie is een historisch gegroeide situatie. Enkele grote en brede percelen, waarop grote villa's, ver achteruit, zijn ingeplant typeren al jaren de toegangsweg naar het centrum. Zij onderbreken de meer intense en dichtere bebouwingsvormen (halfopen en gesloten). De grote voortuinen zijn rijkelijk begroeid met streekeigen groen waardoor er groene rustpunten zijn ontstaan in de kern van Itegem.*

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

#### **De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving**

- *de gevraagde functies zijn bestaanbaar met de gewestplanbestemming*

*De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De bestemming wonen en praktijkruimte is niet strijdig met de bestemming.*

- *het aanvraagperceel heeft een centrale ligging, dorpskern Itegem*

*Het betrokken perceel kent een centrale ligging, in de dorpskern van Itegem. Het perceel is gelegen op 300m van het Sint-Guibertusplein, vlak naast de kleuterschool en schuin tegenover de parochiezaal. Met het oog op duurzaam ruimtegebruik kan een zekere mate van verdichting van de dorpskern principieel toegestaan worden.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door diverse centrumgebonden functies. In de Schoolstraat zijn grootschalige gebouwen van openbaar nut, kleinschalige diensten- en handelsfuncties, eengezinswoningen en een beperkt aantal meergezinswoningen waar te nemen.*

- *verdichting en meergezinswoningen maken deel uit van gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de onmiddellijke omgeving*

*De overzijde van de straat is begrepen in een RUP waar gestreefd wordt naar verdichting en waar meergezinswoningen toegelaten zijn. Dit goedgekeurde RUP Noord-de-Schoolstraat van 2003 laat in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag (overkant straat en verder van het centrum weg) meergezinswoningen toe, zonder hiervoor voorschriften op te leggen naar uitzicht, fragmentatie en integratie toe.*

*In uitvoering van voormeld RUP werden al projecten met meergezinswoningen gerealiseerd, waarvan de uitstraling sterk refereert naar de functie. Zo verwijst beroeper naar het recent vergund project ter hoogte van de Oudesteenweg.*

#### **Uitgeruste weg, geschikt om voorgestelde functies te ontsluiten**

*Het project draagt bij tot de verdere verdichting van deze woonkern. Het project zal worden gerealiseerd na afbraak van een bestaande eengezinswoning. De Schoolstraat werd door de gemeente gecategoriseerd als een lokale weg type II en bijgevolg geschikt om voorgestelde functies te ontsluiten. Het perceel is voor alle vervoersmodi goed bereikbaar. Er is een fietspad aanwezig evenals een halte van De Lijn vlak naast het perceel.*

#### **Parkeervraag kan volledig op eigen terrein beantwoord worden**

*Het project voorziet 10 appartementen en een praktijkruimte. Er wordt een ondergrondse parkeerruimte met 18 parkeerplaatsen voorzien. Bovengronds worden nog 7 bezoekersparkings voorzien welke geïntegreerd worden in het groen, zodat ze visueel opgaan in het geheel. Het voorziene aantal parkeerplaatsen volstaat ruimschoots om in de parkeerbehoefte van het project te voorzien.*

*Op het gelijkvloers, achter het voorste bouwvolume wordt er onder een luifel ook een stalling voorzien voor 20 fietsen.*

### **Parkeerplaatsen en parkeerwegen zijn goed gedimensioneerd**

*Er worden in totaal 18 ondergrondse parkeerplaatsen voor bewoners en werknemers voorzien onder het grootste bouwblok, met een inrijhelling vanaf het kleinere bouwblok. Alle parkeerplaatsen zijn goed gedimensioneerd, evenals de parkeerweg die overal voldoende breed is om vlotte parkeermanoeuvres toe te laten. De inrijhelling is met een hellingspercentage van net geen 14% niet te steil en deze wordt ook voldoende breed voorzien. Bovengronds worden nog eens 7 plaatsen voorzien voor bezoekersparkeren. Ook deze plaatsen werden voldoende ruim ingetekend evenals de twee voorbehouden parkeerplaatsen voor personen met een handicap waarvan één bovengronds wordt voorzien en één ondergronds en dit op de meest geschikte locatie. Men kan vanaf het perceel de rijbaan voorwaarts oprijden, wat steeds een pluspunt is naar verkeersveiligheid toe.*

### **Voorwaarde m.b.t. aantal inritten vanaf openbare weg te beperken tot 1**

*In het project worden twee inritten voorzien: één naar de inrijhelling voor bewoners en werknemers en één voor de bezoekers. Dit betekent dat er twee conflictpunten worden gecreëerd ter hoogte van de openbare weg, daar waar deze zoveel mogelijk dienen te worden beperkt, temeer gezien de vrij hoge verkeersintensiteiten op de Schoolstraat. In navolging van het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar is het aangewezen het aantal inritten vanaf de openbare weg te herleiden tot slechts één gezamenlijke inrit.*

### **Gevarieerd gevelbeeld**

*In eerste aanleg oordeelde het college van burgemeester en schepenen reeds dat het hoofdvolume een aantal in- en uitsprongen heeft, zodat het gevelbeeld heel gevarieerd en speels opgevat is. Het gebouw komt daardoor minder zwaar overkomt.*

### **Voorgestelde dichtheid in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op de oppervlakte van het perceel (1861m<sup>2</sup>) en de ligging in de dorpskern, is de voorgestelde dichtheid in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De omgeving bestaat uit een mix van eengezinswoningen, een beperkt aantal meergezinswoningen, openbare nutsvoorzieningen (school), kantoren, kleinhandel. Binnen de kern is verdichting principieel te verantwoorden, temeer daar het RUP aan de overzijde van de straat (en verder gelegen van de kern) ook voorziet in verdichting en meergezinswoningen.*

### **Optimaal benutten ruimte en behoud historisch karakter plaats**

*Alle faciliteiten zijn in de voorziene gebouwen zelf geïntegreerd zodat achteraan geen garageboxen en bergingen voorzien worden en er evenmin doorritten naar achter voorzien dienen te worden. Daardoor kan een kwalitatieve groenzone voorzien worden waarmee ook het historisch karakter van de plaats behouden blijft.*

### **Inplanting oordeelkundig gekozen**

*Het voorgestelde ontwerp bestaat uit een hoofdgebouw en vrijstaand bijgebouw. Samen vormen ze een L-vorm rond de voortuin. Het grootste volume is op dezelfde plaats voorzien als de te slopen bebouwing. Het kleinere gebouw, dat zich meer vooraan situeert wordt voorzien daar waar de vergunde verkaveling de voorgevelbouwlijn voorzag.*



### **Het project respecteert het bestaande straatbeeld en het bestaande groene rustpunt**

Het voorliggende project omvat weliswaar meerdere woongelegenheden, maar heeft het uitzicht van een grote, vrijstaande villa met bijgebouw. Het volume vooraan is volledig geïntegreerd in het concept van het project en heeft niet de uitstraling van een kantoor of praktijkruimte. Het perceel in aanvraag, met een breedte van 39,40m langs de rooilijn, is één van de beeldbepalende eigendommen in de dorpskern. Het doel van onderhavig project is om een verdichting na te streven binnen de dorpskern met respect voor de schaal van de bestaande gebouwen die kenmerkend zijn voor de betreffende ruimte.

Door het behoud van het perceel en de groene voortuin, is er een behoud van de historische context van dit perceel. Door de vormgeving van een groot vrijstaand woongebouw met bijgebouw aan de voorzijde, wordt een grote groene voortuinzone gecreëerd en blijft het bestaande groene rustpunt ter hoogte het kruispunt Schoolstraat - Leliestraat behouden.

Door de configuratie van de bebouwing krijgt men ook een dieptezicht, zodat het perceel vooraan nog ruimer lijkt dan het is. De bovengrondse parkings werden op een mooie en aanvaardbare manier geïntegreerd in de tuinaanleg.

### **Architectuur achtergevel geen aanleiding tot noemenswaardige hinder en voldoende kwalitatief**

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde reeds dat er weinig of niets aan te merken is op de voorgestelde volumes, uitgezonderd de uitbouw aan de achterzijde, die in realiteit minder fraai zou ogen dan op de plannen en als volwaardige 3de bouwlaag niet thuishoort in deze omgeving.

Het staat niet ter discussie dat de ontworpen voorgevel, bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak, visueel-vormelijk inpasbaar is in het straatbeeld. De achterzijde van het gebouw, met uitbouw op de dakverdieping is wat betreft visuele integratie veel minder bepalend.

Enerzijds bevestigt de architect dat aan de verticaal opgaande delen wel degelijk dakpannen bevestigd kunnen worden, waardoor dit deel visueel opgaat in het geheel. Anderzijds ondervindt niemand hinder van de in kwestieuze uitbouw ondergebrachte technische zaken zoals trappenhuis en lift. De woonruimtes onder het dak hebben geen zichten op zijdelings aanpalende percelen of terrassen aan de zijgevel.

### **Inrit op zeer esthetische wijze weggewerkt in vrijstaande bijgebouw**

De toegang tot de ondergrondse parkeergarage bevindt zich in het gebouw vooraan op het perceel. Uit de aangeleverde bouwplannen valt af te leiden dat deze toegang op een esthetische manier is weggewerkt.

### **Bebouwing sowieso te verwachten in woongebied in kern**

De aanvraag is gelegen in een woongebied in de kern van de gemeente. De aanpalenden konden bijgevolg verwachten dat op het perceel gebouwd kan worden. Het feit dat er eerder een verkaveling met vier halfopen bebouwingen werd vergund, betekent niet dat men ten allen tijde hieraan gebonden zou zijn en geen beter voorstel kan indienen en hiervoor geen vergunning meer zou kunnen bekomen.

### **Geen noemenswaardige hinder voor achterburen**

De achterburen maken bezwaar tegen de inkijk van appartementen op de eerste en tweede verdieping en stellen dat hun privacy hierdoor erg wordt geschonden.

Enerzijds dient te worden vastgesteld dat de terrassen op de eerste verdieping grotendeels inpandig zijn. Anderzijds blijken de terrassen op de bovenste verdieping naar achter getrokken te zijn en zelfs niet tot aan de achtergevel te komen. De afstand tot de perceelsgrens en zeker ten opzichte van de achterliggende woningen is derhalve nog groter, dan men aanvankelijk zou vermoeden.

*Bijkomend worden de bestaande groenschermen behouden en vervolledigd om inkijk te vermijden.*

### **Ten aanzien van de rechterburen geen noemenswaardige inkijk**

*In principe zijn er aan de rechterzijde geen rechtstreeks aangrenzende burenen gezien hun perceel momenteel onbebouwd is.*

*Bebouwing tot op drie meter betreft een gebruikelijke afstand. Bovendien werd in de vergunde verkaveling zelfs nog voorzien in een garage tot tegen de perceelsgrens en in een zone voor bijgebouwen.*

*De verwijzing van het college van burgemeester en schepenen naar een terras op de rechterzijde met inkijk is manifest niet correct omdat er volgens het bouwplan aan de rechterzijde geen terras voorzien is. Het terras dat achteraan voorzien is, bevindt zich geenszins aan de zijde van de rechterperceelsgrens. Het is bovendien inpandig zodat inzicht op het rechtse perceel volstrekt onmogelijk is. Ook het terras van de bovenste verdieping bevindt zich niet aan de zijde van de rechterperceelsgrens, maar is volledig teruggetrokken en reikt zelfs niet tot aan de achtergevel van het gebouw.*

*Niettemin brengt de ver naar achter gelegen inplanting van het hoofdgebouw op 3m van de rechterperceelsgrens een mogelijk risico op inkijk in de tuin van de rechterburen met zich mee. Uit voorgebrachte bouwplannen kan echter worden afgeleid dat de zichten in de achtergevel bijzonder beperkt zijn in aantal en omvang. En dat impact op het gebruiksgenot van de rechts aanpalende achtertuin bijgevolg als zeer beperkt en aanvaardbaar kan beschouwd worden. Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping situeren zich telkens 2 raamopeningen met een beperkte oppervlakte circa 1m<sup>2</sup> in functie van leefruimte en slaapkamer. Een derde raamopening situeert zich boven de respectievelijke ligbaden van zowel appartementen 0.4 en 1.4, met een oppervlakte beperkt tot slechts 0,25m<sup>2</sup>. In de dakverdieping zijn 4 dakvlakvensters waar te nemen. Uit hun vormgeving en positionering binnen het dakvlak valt af te leiden dat deze louter zullen functioneren als lichtbron en niet zozeer als uitzicht op de aangelande tuinen.*

### **Bezwaar privacyhinder ten aanzien van linkerbuur niet weerhouden**

*De burenen aan de linkerkant stellen dat het bouwblok langsheen de ganse lengte van hun perceel loopt, waardoor zij geen privacy meer zouden hebben en een vermindering van zonlicht.*

*Het bijgebouw staat precies ingeplant op de plaats waar anders een eengezinswoning zou staan volgens de vergunde verkaveling. Ook deze eengezinswoning zou op deze plaats licht wegnemen. Een bijkomend voordeel van het voorzien van alle faciliteiten binnen de ontworpen volumes, is dat er geen afzonderlijke bijgebouwen in de achtertuin dienen te worden opgericht, zoals voorzien in de vergunde verkaveling.*

*Het hoofdgebouw staat op minimaal 9m afstand van de linkerperceelsgrens. De kroonlijsthoogte is maximaal 6,40m, zodat de 45°-regel alleszins wordt gerespecteerd.*

*Het enige uitpandige terras van de linkerzijgevel van het hoofdgebouw bevindt zich zo ver mogelijk vooraan, ter hoogte van de aanbouw van de linker buurman. Dit terras is gelegen op een ruime afstand van circa 8m ten opzichte van de linker perceelsgrens. Op het plan is er hier voorzien in de aanplant van groen zodat er tevens een visuele afscheiding bestaat en inkijk praktisch onmogelijk is. Het terras op de dakverdieping bevindt zich op meer dan 9m van de linker perceelsgrens. Om de privacyhinder ten aanzien van de linkerbuur te voorkomen dient aan de linkerkant van dit terras bijkomend voorzien te worden in een niet zichtdoorlatend scherm.*

### **Waarde omliggende woningen geen aspect van stedenbouwkundige aard**

*De stelling dat de waarde van de omliggende woningen zou dalen omwille van de inplanting van een appartementsgebouw op deze locatie is geen aspect van stedenbouwkundige aard.*

*Niettemin dient opgemerkt dat het project een waardevermeerdering beoogt door de opwaardering van het perceel.*

### **Bezwaar lawaaihinder poort ondergrondse garage niet weerhouden**

*Het bezwaar als zou 'de poort naar de ondergrondse garage voortdurend open en dicht gaan, waardoor dit constant lawaai zou maken', blijkt niet gegrond. De poort gaat immers niet constant open en dicht, maar enkel indien dit nodig is. Het aantal voertuigbewegingen bij dergelijk project is al bij al zeer beperkt. Bovendien kunnen poorten perfect geruisloos zijn.*

### **BESLUIT**

*(...)*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:*

- voorwaarden zoals opgelegd door het Centrum voor Toegankelijkheid (14.1513 dd. 03/11/2014) en de brandweer Heist-op-den-Berg (P13049-001/01 dd. 20/10/2014)*
- plaatsing van een niet zichtdoorlatend scherm op het terras achteraan op de bovenste verdieping aan de zijde van de linkerbuurman;*
- aantal inritten vanaf de openbare weg is te herleiden tot slechts één gezamenlijke inrit.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij treedt op als vergunningverlenend orgaan dat van rechtswege belanghebbende is. Zij heeft de vergunning in eerste aanleg geweigerd, terwijl de vergunning met de bestreden beslissing wordt verleend.

De tweede verzoekende partij, die in haar hoedanigheid van rechtspersoon optreedt, komt op voor haar ruimtelijk beleid dat vorm gegeven wordt door de eerste verzoekende partij. Volgens haar is het aanvaarden van een appartementsgebouw van een dergelijk grote omvang tussen alleen maar eengezinswoningen (aan de zuidelijke zijde van de Schoolstraat) een precedent dat haar verhindert haar visie op de ruimtelijke ordening in het algemeen en de ordening van recreatieve verblijven en woningen met permanente bewoning in het bijzonder te handhaven.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de tweede verzoekende partij die haar algemeen geformuleerde beleidsopdracht niet verder concretiseert: zij maakt onvoldoende waarschijnlijk wat de impact van de bestreden beslissing op haar ruimtelijk beleid is of kan zijn en toont evenmin aan dat de bestreden beslissing haar beleid moeilijk(er) of onmogelijk maakt.

Uit de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij blijkt trouwens ook niet dat het aangevraagde een specifiek beleid doorkruist.

3.

Met de toelichtende nota antwoorden de verzoekende partijen dat zij in het inleidend verzoekschrift het ruimtelijk ordeningsbeleid van de gemeente Heist-op-den-Berg hebben verduidelijkt, dat hierin bestaat om de eengezinswoningen in de Schoolstraat, minstens ter hoogte van het kwestieuze perceel, te behouden. De vergunning zou bovendien betekenen dat er meerdere aanvragen voor een appartementsgebouw in die zone zullen volgen, in strijd met dat beleid. Het project is te zwaar voor het perceel en past niet in de onmiddellijke omgeving.

Bovendien kan, ter beoordeling van het belang, naar het volledige verzoekschrift gekeken worden.

4.

Met haar laatste schriftelijke uiteenzetting handhaaft de tussenkomende partij haar standpunt dat de tweede verzoekende partij niet aantoont wat haar hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing zullen zijn. Dat de meergezinswoning te zwaar is voor deze plaats, concretiseert volgens haar niet waarom de vergunning afbreuk doet aan het beleid van de gemeente.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het college van burgemeester en schepenen als eerste verzoekende partij, is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

Het college van burgemeester en schepenen is van rechtswege belanghebbende, zodat de eerste verzoekende partij haar belang ook niet verder dient te bewijzen. Het belang van de eerste verzoekende partij wordt door de tussenkomende partij ook niet betwist.

2.1.

De gemeente als tweede verzoekende partij, zorgt ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van haar grondgebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet is de gemeente bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang en kan zij alle initiatieven ter verwezenlijking daarvan nemen.

Wat specifiek de ruimtelijke ordening betreft, kent de decreetgever de gemeente diverse taken toe. Ze houdt bij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied rekening met zowel de huidige generatie als de behoeften van de toekomstige generaties, de ruimtelijke draagkracht, de sociale gevolgen en dergelijke meer, en dit op grond van artikel 1.1.4 VCRO.

Een gemeente heeft dus vanzelfsprekend belang bij de verdediging van haar beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. Zij moet wel op concrete wijze aantonen hoe de bestreden beslissing haar gemeentelijk belang of specifiek stedenbouwkundig of planologisch beleid in het gedrang brengt.

## 2.2.

De Raad stelt vast dat (via een verwijzing naar rechtspraak) in het verzoekschrift verwezen is naar de beleidsopdracht van de gemeente op grond van artikel 2 van het Gemeentedecreet en naar verschillende bepalingen van de VCRO.

Tevens kan, ter beoordeling van het belang, naar het volledige verzoekschrift gekeken worden.

In het in het verzoekschrift weergegeven feitenrelaas staan de door het schepencollege voor het perceel in kwestie verleende vergunningen van respectievelijk 20 april 1966 (voor het verbouwen van een dokterswoning), 28 februari 2006 (voor het verbouwen en uitbreiden tot een eengezinswoning), 9 augustus 2004 (voor 2 kavels met een vrijstaande en 1 kavel met een halfopen eengezinswoning) en 4 december 2012 (voor een verkaveling met 4 gekoppelde eengezinswoningen) opgesomd. De vergunningen zijn ook allemaal bijgevoegd (stukken 2a en 2c, 2b en 2d).

In de verkavelingsvergunning van 4 december 2012 (waaraan op 8 september 2014 verzaakt is) is er in de 'historiek' trouwens ook sprake van een 'stedenbouwkundig advies (kenmerk gemeente 2012/0026) d.d. 24 mei 2012' met volgende vermelding:

*"Appartementen kunnen niet aanvaard worden op het betreffende perceel. Hiervoor baseren we ons op een weigering die werd afgeleverd om op perceel 509y2 appartementen op te richten (Schoolstraat 33). In de onmiddellijke omgeving staan enkel eengezinswoningen in open of halfopen verband. Daarom opteert de afdeling Bouw en Milieu voor deze locatie de voorkeur aan een verkaveling voor halfopen eengezinswoningen. De minimumbreedte van een kavel bedraagt 9 meter. Voor het betrokken terrein zouden dan 4 kavels kunnen gevormd worden."*

Wat betreft dat vermelde perceel 509y2 stelt die vergunning van 24 december 2012 verder nog:

*"Voor dit perceel werd op 28 maart 2006 een verkavelingsvergunning geweigerd voor het bouwen van 5 appartementen (kenmerk gemeente 1968/06 (3)/1). Bovendien werd een soortgelijke bouwaanvraag geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2007. Het ging om het bouwen van een appartementsgebouw met drie woongelegenheden en drie parkeerplaatsen."*

Bij het derde middel benadrukken de verzoekende partijen verder ook specifiek dat:

- de villa waarvan de sloop wordt gevraagd, samen met enkele andere overblijvende villapercelen in de onmiddellijke omgeving, en vooral aan de zuidelijke kant van de Schoolstraat waar ook de aanvraag gesitueerd is, zorgt voor grote typerende groenstructuren in de dorpskern;
- de vergunde meergezinswoning het waardevolle karakter van de villapercelen aan die zuidelijke kant met enkel eengezinswoningen (zoals geïllustreerd met foto's) aantast.

Het is, naar het oordeel van de Raad, dan ook voldoende aannemelijk dat het bedoelde 'stedenbouwkundig beleid' van de gemeente het (herhaaldelijk door het college van burgemeester en schepenen ingenomen) standpunt betreft om, ter plaatse, aan de zuidelijke kant van de Schoolstraat, tussen uitsluitend eengezinswoningen, geen appartementsgebouw toe te staan. Dit is de bedoelde 'visie, zoals onder meer ook veruitwendigd in de weigeringsbeslissing van 6 januari 2015', die door de bestreden beslissing wordt doorkruist.

## 2.3.

Los van de vaststelling dat de weigeringsbeslissing van 6 januari 2015 geen specifiek stedenbouwkundig beleid vermeldt, komen de bovenvermelde stedenbouwkundige en

verkavelingsvergunningen er alleszins wel in aan bod. Het uitgangspunt van de weigeringsbeslissing is de 'functionele inpasbaarheid' van het aangevraagde ten aanzien van de 'aanpalende bebouwing' langsheen de zuidelijke zijde van de Schoolstraat die 'enkel uit ééngezinswoningen' bestaat.

Uit de vermelde gegevens blijkt dat de tweede verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat er sprake van een gemeentelijk ruimtelijk 'beleid', waaraan de eerste verzoekende partij gestalte geeft middels haar vergunningenbeleid.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Met dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), artikel 2/1 en artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit), artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing erkent dat de beperking van de infiltratie van het hemelwater in de bodem dient gecompenseerd te worden overeenkomstig het advies van de gemeentelijke technische dienst. Toch legt de bestreden beslissing geen gepaste vergunningsvoorwaarde op.

De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 2/1, §1, lid 1 Watertoetsbesluit, dat verplicht om gepaste vergunningsvoorwaarden op te leggen om het schadelijke effect aan het watersysteem te voorkomen of te beperken, en als dat niet mogelijk is, herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen op te leggen.

In het kader van de watertoets stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd”*. Tevens vermeldt ze in het kader van de watertoets dat overeenkomstig het advies van de gemeentelijke technische dienst aan bepaalde bufferingsvoorwaarden dient te worden voldaan. De bestreden beslissing vermeldt: *“Mits bijkomende voorwaarde, doorstaat het aangevraagde de watertoets”*.

Nochtans laat de verwerende partij na om te verduidelijken op welke wijze de verharde oppervlakte dient te worden gecompenseerd, noch legt zij voorwaarden op, zodat verwerende partij artikel 8, §1 DIWB en artikel 2/1, §2 en 4 Watertoetsbesluit schendt. Bovendien is de bestreden beslissing daardoor (impliciet) tegenstrijdig, wat een schending uitmaakt van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat uit de beoordeling van de verwerende partij blijkt dat het perceel niet gelegen is in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Er zijn geen aanzienlijke effecten op het watersysteem te verwachten, gelet op de uitvoeringswijze en het feit dat het project niet in een gevoelig gebied gelegen is. Doordat er een toename is van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem inderdaad plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door volgende elementen: er wordt een regenput van 20.000 liter voorzien met hergebruik, er worden infiltratiekratten voorzien met een volume van 10.360 liter, de toegang tot de meergezinswoning, de oprit, de bezoekersparkeerplaatsen en de paadjes worden uitgevoerd in zowel niet waterdoorlatende materialen die afwateren in de tuinzone als waterdoorlatende verharding. De tijdelijke bemaling die nodig is voor de aanleg van een ondergrondse parking zal gebeuren in een gesloten bouwput waardoor het bemalingsdebiet beperkt zal zijn en het bemalingswater opnieuw kan geïnfiltreerd worden.

De verzoekende partij laat na het vermeende schadelijke effect voor het watersysteem aan te tonen. Bovendien heeft verwerende partij in haar besluit uitvoerig vermeld welke maatregelen genomen worden om de infiltratie van het hemelwater in de bodem te bevorderen.

De verwerende partij heeft uitvoerig gemotiveerd door welke maatregelen de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt wordt. Het is niet nodig om de bovenstaande maatregelen in het beschikkend gedeelte op te leggen, aangezien deze maatregelen reeds opgenomen zijn in de plannen, die goedgekeurd werden door de verwerende partij. Het ontbreken van de bufferingsvoorwaarden in het beschikkend gedeelte is hoogstens een materiële vergissing. Er bestaat in geen geval een tegenstrijdigheid tussen de motieven en het dictum. Het beschikkend gedeelte moet steeds gelezen worden in het licht van de voorgaande motieven, zodat moeilijk ontkend kan worden dat wel degelijk voldoende duidelijk is welke maatregelen vereist zijn.

3.

Met hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk vermeldt dat er 'bijkomende voorwaarden' vereist zijn. Dit betekent dat er extra voorwaarden dienen te worden opgelegd, bovenop de maatregelen die in de plannen werden opgenomen. Het is allerm minst duidelijk welke bijkomende voorwaarde(n), ter compensatie van de verminderde infiltratie in de bodem, dient/dienen te worden opgelegd. Dit blijkt niet uit de bestreden beslissing. Noch uit de motivering, noch uit het beschikkend gedeelte.

Daarenboven dienen de voorwaarden wel degelijk in het beschikkend gedeelte te worden opgenomen, overeenkomstig het advies van de technische dienst. Geenszins kan er sprake zijn van een materiële vergissing.

Daarnaast stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen zouden nalaten het vermeende schadelijk effect voor het watersysteem aan te tonen. Nochtans blijkt dit uit de bestreden beslissing zelf.

4.

De tussenkomende partij voegt met haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de verzoekende partijen er foutief vanuit gaan dat er in de bestreden beslissing niet wordt gesteld welke bufferingsvoorwaarden dienen te worden genomen. Nochtans spreekt de bestreden beslissing voor zich. Overeenkomstig het advies van de gemeentelijke technische dienst dient er immers aan volgende bufferingsvoorwaarden te worden voldaan:

- 250m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte;
- knijpconstructie te voorzien zodat er een vertraagde lozing naar het RWA stelsel kan gerealiseerd worden van 10L/seconde.

De voorwaarden en maatregelen worden immers uitdrukkelijk uiteengezet in het motiverend gedeelte van de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

2.

In het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing wordt vermeld dat de toegang tot de meergezinswoning, oprit, bezoekersparkeerplaatsen en paadjes zowel in niet waterdoorlatende als in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en dat rekening zal moeten gehouden worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Er wordt ook gewezen op de ondergrondse parking waarvoor een tijdelijke bemaling zal nodig zijn en waarvoor verder geen nadelige gevolgen worden vermoed.

Tevens vermeldt de bestreden beslissing dat het aangevraagde de watertoets doorstaat *'mits bijkomende voorwaarde'* en dat de infiltratie van het hemelwater, door de toename van de verharde oppervlakte, in de bodem plaatselijk beperkt wordt, wat *'dient te worden gecompenseerd'*. Verder wordt ook nog in het overwegend gedeelte bepaald dat er minimaal aan de volgende bufferingsvoorwaarden (gesteld door de gemeentelijke technische dienst) dient voldaan te worden:

- 250m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte;
- knijpconstructie te voorzien zodat er een vertraagde lozing naar het RWA stelsel kan gerealiseerd worden van 10L/seconde.

3.

Niettegenstaande de vaststelling dat het goedgekeurde plan 1/3 een regenwaterput (van 20.000 liter) en infiltratievoorzieningen met aansluiting op de openbare riolering voorziet, stelt de Raad met de verzoekende partijen vast dat het beschikkend gedeelte geen bijkomende voorwaarde oplegt in verband met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding.

Dit is in strijd met het overwegend gedeelte, waar er gewezen wordt op een noodzakelijke *'bijkomende voorwaarde'* en op *'compensatie'*. Artikel 8, §1 DIWB en artikel 2/1, §1 Watertoetsbesluit verplichten nochtans tot het opleggen van gepaste voorwaarden in geval van een vermindering van infiltratie van hemelwater.

Zelfs bij lezing van de tekst in zijn geheel, waarbij uit het motiverend gedeelte blijkt dat er zal moeten gecompenseerd worden, is nog altijd niet duidelijk op welke wijze dat moet gebeuren.

Hetzelfde geldt voor de door de gemeentelijke technische dienst gestelde, minimale bufferingsvoorwaarden: zij zijn niet als expliciete voorwaarde aan de vergunning gekoppeld, in strijd met de overwegingen in het motiverend gedeelte.

De bestreden beslissing legt geen gepaste vergunningsvoorwaarden op en schendt artikel 8, §1 DIWB en artikel 2/1, §1 Watertoetsbesluit.



4.

De Raad merkt tevens op dat de regenwaterput met infiltratievoorziening op plan 1/3 ingetekend staat ter hoogte van de voortuin, voor het (hoofd)gebouw waarin de woongelegenheden ondergebracht worden. Overeenkomstig het inplantingsplan (3/3) komt de infiltratievoorziening te liggen onder de toegang tot het hoofdgebouw.

Omwille van de aan de vergunning gekoppelde voorwaarde om het aantal inritten vanaf de openbare weg te herleiden tot slechts één gezamenlijke inrit – wat hierna, in middel 2 besproken wordt – is het echter niet duidelijk (meer) of dit werkelijk zo zal uitgevoerd (kunnen) worden.

5.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Met dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, artikel 4.2.19, §1 VCRO, artikel 2 en artikel 3 van de Motiveringswet en het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing voorwaarden oplegt die onduidelijk zijn en niet voldoende precies, zodat een schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO voorligt. Bovendien is het opleggen van een onduidelijk geformuleerde, en dus voor uiteenlopende interpretaties vatbare voorwaarde tevens in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze stellen vooreerst dat de voorwaarde “aantal inritten vanaf de openbare weg is te herleiden tot slechts één gezamenlijke inrit” onvoldoende precies is, nu niet wordt gespecificeerd waar deze inrit dient te worden aangelegd, hoe breed deze inrit moet of mag zijn, op welke wijze deze dient te worden aangelegd of om welke inrit het gaat.

Verder stellen ze dat ook de voorwaarden in het advies van de brandweer onvoldoende precies zijn en teveel beoordelingsruimte overlaten aan de vergunninghouder. Dit geldt des te meer nu het advies van de brandweer werd opgemaakt op basis van plannen waarin twee inritten werden voorzien, één voor de bezoekers en één voor de bewoners. Aangezien de bestreden beslissing de voorwaarde oplegt om de twee inritten te herleiden tot één inrit kan dit een weerslag hebben op de veiligheid en is het niet duidelijk of het advies van de brandweer opnieuw (voorwaardelijk) positief zou zijn.

In ondergeschikte orde, voor zover het eerste middel ongegrond zou worden bevonden, wijzen ze erop dat het evenmin duidelijk is op welke wijze de beperking van de infiltratie in de bodem wordt gecompenseerd, zodat ook deze overweging in de bestreden beslissing niet als een voldoende duidelijke en precieze voorwaarde te beschouwen is.

2.

De tussenkomen partij antwoordt hierop dat de voorwaarde dat het aantal inritten herleid moet worden tot slechts één gezamenlijke inrit voldoende duidelijk is. Slechts één van de twee gevraagde inritten kan worden uitgevoerd. De aanvrager kan geenszins een volledige andere aanvraag realiseren. De voorwaarde is dus duidelijk, precies en de uitvoering hangt niet af van de

loutere keuze van de aanvrager die naar goeddunken werken kan uitvoeren en waarbij er geen controle mogelijk zou zijn om na te gaan of de voorwaarde wel of niet correct is vervuld.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij overigens nalaat om aan te tonen of het opleggen van deze voorwaarde haar schaadt. De beperking van het aantal opritten is net in het voordeel van verzoekende partij, aangezien namelijk maar één conflictpunt met de openbare weg in plaat van twee worden voorzien. Bovendien toont de verzoekende partij evenmin aan dat de aanleg van de oprit op verschillende mogelijke plaatsen een verschillende invloed met zich meebrengt.

Tevens stelt de tussenkomenende partij dat de voorwaarde, geformuleerd door de brandweer en overgenomen door de verwerende partij, zeer gedetailleerd is omschreven en niet kan worden aangemerkt als “onvoldoende precies”. Het aantal inritten heeft geen invloed op het niveau van brandveiligheid. De exacte inplanting van het punt waar het brandweervoertuig de gevel bereikt is niet essentieel voor de brandveiligheid en maakt dan ook niet uit. Zolang er een punt voorzien is en de andere voorwaarden zijn nageleefd, voldoet de vergunning aan de brandveiligheidsvoorwaarden.

Wat betreft het uitvoeren van de voorwaarde door de enkele wil van de eigenaar volstaat het dat de aanvrager van de vergunning een bepaalde mate van invloed kan uitoefenen op de uitvoerbaarheid van de voorwaarde, zonder dat de voorwaarde volledig en enkel van de wil van een derde wordt afhankelijk gemaakt. *In casu* is voldaan aan deze voorwaarde. Het is mogelijk voor de eigenaar om de plaats van inplanting te bepalen en hij heeft ook het initiatiefrecht tot de uitwerking hiervan.

Wat betreft het middelonderdeel in ondergeschikte orde over de compensatiemaatregel ingevolge de beperking van infiltratie van hemelwater in de bodem, verwijst de tussenkomenende partij naar het antwoord op het eerste middel.

3.

Met hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog dat door het schrappen van één van de twee inritten ofwel de inrit naar de parkeergelegenheden bij de praktijkruimte/kantoorruimte, ofwel de inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt gesupprimeerd. Ofwel wordt een nieuwe inrit aangelegd opdat zowel de bovengrondse als ondergrondse parkings zullen kunnen worden gebruikt. Het project zal hoe dan ook anders worden gerealiseerd dan voorzien in de plannen. Het is niet duidelijk hoe het project er uiteindelijk zal uitzien. Er zal onmogelijk gebruik kunnen worden gemaakt van de bovengrondse en ondergrondse parkeergelegenheden indien slechts één inrit zou behouden blijven. De voorwaarden zijn dan ook onvoldoende precies en concreet.

Bovendien schaadt dergelijke voorwaarde wel degelijk de belangen van de verzoekende partijen. Indien de bovengrondse parkeergelegenheden niet langer bruikbaar zijn, gelet op het schrappen van de inrit, zou dit betekenen dat het project met een aantal parkeerplaatsen (minstens de zeven bovengrondse plaatsen) wordt verminderd. Er kan dan ook worden verwacht dat desgevallend gebruik zal worden gemaakt van het openbaar domein om te parkeren, wat niet kan worden toegelaten. Een aanvrager mag zijn parkeergelegenheden immers niet afwenden op het openbaar domein. Verder hebben de verzoekende partijen vanzelfsprekend belang bij dit middelonderdeel, aangezien zij de rechtszekerheid nastreven en volledige duidelijkheid wensen te bekomen omtrent de wijze van aanleg van een oprit voor een meergezinswoning op hun grondgebied.

De locatie van de inrit is volgens de verzoekende partijen ook wel degelijk essentieel voor de beoordeling van de brandveiligheid. Het project voorziet in twee gebouwen. Bij het behoud van

slechts één inrit is geenszins duidelijk hoe het project zal worden gerealiseerd en op welke wijze de brandweer het hoofdgebouw zal kunnen bereiken met een voertuig.

4.

De tussenkomen partij voegt met haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de verzoekende partijen ten onrechte menen dat het project door de opgelegde voorwaarde van de inrit anders gerealiseerd zal worden dan voorzien in de plannen. De opgelegde voorwaarde garandeert enkel de verkeersveiligheid, zonder het opzet van de aanvraag te beïnvloeden.

De voorwaarden uit het advies van de brandweer zijn zeer duidelijk. Er wordt immers zeer precies omschreven welke karakteristieken de toegangsmogelijkheid en de opstelplaats voor de voertuigen van de brandweer dienen te vertonen. De omschrijving van de voorwaarden dient als afdoende beschouwd te worden, teneinde de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel te laten bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met dit middel betwisten de verzoekende partijen de aan de vergunning gekoppelde voorwaarde in verband met de enkelvoudige inrit, op zich, maar ook in combinatie met het advies van de brandweer waarvan de naleving eveneens als voorwaarde is opgelegd.

De voorwaarde is volgens hen geenszins duidelijk, noch precies.

Bovendien is het advies van de brandweer, waarvan de naleving als (eveneens niet duidelijke) uitdrukkelijke voorwaarde aan de vergunning gekoppeld is, opgemaakt in de veronderstelling dat er twee inritten zijn, zodat de combinatie van deze voorwaarden niet evident is.

2.

Wanneer, zoals *in casu*, voorwaarden aan de vergunning gekoppeld worden om de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, moeten deze voorwaarden voldoen aan artikel 4.2.19, §1 VCRO. Zij moeten onder meer voldoende precies zijn en mogen geen aanleiding geven tot diverse interpretaties inzake de uitvoering van de verleende vergunning, noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zij mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen (*Parl.St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374).

3.

De Raad stelt met de verzoekende partijen vast dat de voorwaarde met betrekking tot de enkelvoudige inrit niet dermate geformuleerd is, dat duidelijk de uitvoering van één van de twee op de plannen voorziene inritten bedoeld is. Het is dus geenszins duidelijk welke inrit er moet komen en waar deze zich dient te bevinden.

Uit de plannen blijkt dat zeven bovengrondse parkeerplaatsen zijn voorzien langs de toegang naar het hoofdgebouw en dat de voorziene inrit voor de ondergrondse garage achter de praktijkruimte is gelegen, zodat de voorwaarde om slechts een enkelvoudige inrit aan te leggen duidelijk om een ander concept vraagt dan voorzien, aangezien het niet duidelijk is waar de bovengrondse parkeerplaatsen zullen worden aangelegd bij wijziging van de inrit. Dit kan niet naar eigen goeddunken van de tussenkomen partij ingevuld worden.

Vermits uit artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, respectievelijk artikel 4.2.19, §1 VCRO volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht en/of de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden (met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen), die voldoen aan artikel 4.2.19, §1 VCRO, moet de Raad – gelet op het bovenstaande - besluiten dat de voorwaarde voor de enkelvoudige inrit niet als voldoende precies kan worden beschouwd. Deze voorwaarde geeft aan de begunstigde van de vergunning een te grote beoordelingsruimte inzake de uitvoering van de verleende vergunning.

Wat betreft de voorwaarden in het advies van de brandweer, waarvan eveneens de naleving als voorwaarde is opgelegd, voeren de verzoekende partijen terecht aan dat deze voorwaarden niet per definitie verenigbaar zijn met de voorwaarde dat slechts één gezamenlijk inrit mag worden aangelegd, aangezien het brandweeradvies is opgemaakt op basis van de plannen waarin twee inritten zijn voorzien.

4.

Het middelonderdeel inzake de compensatiemaatregel ingevolge de beperking van infiltratie van hemelwater in de bodem, behoeft geen beoordeling aangezien het eerste middel gegrond is bevonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Met dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 1.1.2, 13° VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, naast machtsoverschrijding.

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening verkeerd, minstens onvolledig en zelfs tegenstrijdig beoordeelt.

Ten eerste wordt de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door eengezinswoningen.

De verwerende partij stelt onterecht dat er meergezinswoningen zijn gesitueerd in de zuidzijde van de Schoolstraat. De verzoekende partijen leggen foto's voor waaruit blijkt dat de aanpalende woningen en de woningen langs de zuidzijde allen éengezinswoningen zijn.

Het kwestieuze perceel is nog een erg breed perceel waarop een vrijstaande villa staat, net als enkele andere overblijvende villapercelen in de onmiddellijke omgeving. Deze percelen zorgen voor grote groenstructuren in de dorpskern en vormen mee het typische dorps karakter. Het toelaten van een meergezinswoning met tien woongelegenheden past niet in deze omgeving. De verzoekende partijen merken op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf het belang benadrukt van het behoud van dergelijke ruime villapercelen, die de toegangsweg naar het centrum typeren. Het vergunnen van de meergezinswoning is dan ook in strijd met de aangehaalde motivering aangaande het waardevolle karakter van de ruime villapercelen. De bestreden beslissing is bijgevolg tegenstrijdig.

Om haar standpunt te staven verwijst verwerende partij naar een recente meergezinswoning gelegen in de Oudesteenweg. Nochtans bevindt de Oudesteenweg zich niet in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Bovendien verwijst verwerende partij naar een RUP dat van toepassing is op percelen gelegen aan de overzijde van de Schoolstraat (de Noordzijde). Dit RUP laat verdichting en meergezinswoningen toe. Nochtans kan door een vergunningverlenende overheid enkel worden getoetst aan de bestaande feitelijke toestand en niet aan de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP dat zelfs niet van toepassing is op het perceel waarop een aanvraag betrekking heeft. Volledigheidshalve merken de verzoekende partijen op dat dit RUP ten aanzien van gegroepeerde bebouwingen gelegen aan de noordzijde van de Schoolstraat overigens slechts twee bouwlagen toelaat. De aanvraag overstijgt dan ook de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, zodat absoluut geen vergunning kan worden verleend, aangezien dit niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen besluiten dat de aanvraag niet functioneel inpasbaar is in de omgeving, die volledig uit eengezinswoningen bestaat. De overeenstemming van het aangevraagde met deze eengezinswoningen werd niet, minstens onvoldoende, onderzocht.

Ten tweede wijzen de verzoekende partijen op de hinderaspecten die onvoldoende beoordeeld zijn in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat tijdens het openbaar onderzoek vijf bezwaarschriften werden ingediend, voornamelijk met betrekking tot de inkijk vanuit de appartementen.

De verwerende partij stelt dat er zich geen probleem vormt met betrekking tot inkijk en privacy, met uitzondering van de linkerbuur, wat kan worden voorkomen door het plaatsen van een niet-zichtdoorlatend scherm aan de linkerzijde van het linker terras.

De verzoekende partijen wijzen er op dat uit de plannen blijkt dat elk appartement een terras heeft. Dit betekent dat er tien terrassen zullen worden gecreëerd, wat uiteraard een impact heeft op de inkijk en privacy van de omliggende percelen. De verwerende partij laat na de weerslag te onderzoeken van de tien extra woongelegenheden op de omgeving waar enkel eengezinswoningen zijn gesitueerd.

Volgens de verzoekende partijen zullen de achterburen daadwerkelijk inkijk hebben van deze appartementen in hun woning. De afstand langs de rechterzijde van het gebouw tot de achterzijde is slechts tien meter, wat erg weinig is voor een gebouw met tien woongelegenheden waar voornamelijk wordt geleefd op de eerste en tweede verdieping. De verwerende partij meent dat er geen inkijk of schending van de privacy zal zijn doordat de terrassen op de bovenste verdieping naar achter getrokken zijn. Eveneens zouden de groenschermen behouden blijven. Nochtans werd het behoud van een groenscherm niet opgenomen als voorwaarde in de bestreden beslissing zodat het behoud ervan niet kan worden gegarandeerd. Bovendien belet het gegeven dat de terrassen op de verdieping naar achter getrokken zijn niet dat er nog steeds inkijk mogelijk is. Zowel bij het appartementsgebouw als de woning op het perceel palend achter het perceel zijn de leefgedeeltes gericht naar de tuin, zodat onmiskenbaar sprake zal zijn van inkijk van de appartementen in de woning op het achterliggend perceel.

Ook de rechterbuur zal volgens de verzoekende partijen worden geconfronteerd met inkijk. De afstand tot de rechtse perceelgrens is slechts drie meter, wat zeer weinig is voor een gebouw met dergelijke omvang. De verwerende partij meent echter dat uit de plannen kan worden afgeleid dat de zichten in de rechtergevel bijzonder beperkt zijn in aantal en omvang en dat impact op de rechts aanpalende achtertuinten bijgevolg als zeer beperkt en aanvaardbaar kan worden beschouwd. Nochtans mag van een verwerende partij die zelf te kennen geeft dat er sprake zal zijn van inkijk, worden verwacht dat zij de gepaste maatregelen of voorwaarden zal opleggen, wat zij niet heeft gedaan. Dienvolgens heeft zij onzorgvuldig gehandeld.

Ook de linksaanpalende bewoners zullen volgens de verzoekende partijen inkijk ondervinden van de ramen over de lange bouwstrook van 31,90 meter.

Doordat het hoofdgebouw erg diep is ingeplant – veel dieper dan de aanpalende burens – is er ook een permanente inkijk in de tuin van de burens, waardoor het gebruik ervan in de zomer toch een pak minder aangenaam wordt.

De verwerende partij meent dat het bijgebouw ingeplant staat op de plaats waar anders een eengezinswoning zou staan volgens de vergunde verkaveling. Dit is volgens de verzoekende partijen hypothetisch, en bovendien werd aan de verkavelingsvergunning verzaakt door de tussenkomende partij.

Bovendien mocht uit de bezwaarschriften blijken dat er grote hinder zal worden gecreëerd wat inkijk en privacy betreft. Door onvoldoende rekening te houden met de bezwaarschriften heeft de verwerende partij onzorgvuldig gehandeld.

Ten derde stellen de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing nog meermaals wordt verwezen naar een vergunde verkaveling. Niettemin werd aan deze verkavelingsvergunning verzaakt door de tussenkomende partij, zodat hieraan onmogelijk nog kan worden getoetst. Ook hieruit blijkt het onzorgvuldig handelen van verwerende partij.

## 2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop vooreerst dat moet opgemerkt worden dat de verwerende partij in haar besluit niet stelt dat er meergezinswoningen gesitueerd zijn in de zuidzijde van de Schoolstraat. Voorts is het niet onredelijk om rekening te houden met andere gebouwen uit dezelfde straat. Bovendien zijn er meergezinswoningen toegestaan aan de overkant van de straat.

Het voorliggende project heeft het uitzicht van een grote, vrijstaande villa met bijgebouw. Het project respecteert het bestaande straatbeeld en het bestaande groene rustpunt wordt gewaarborgd. Indien er gebouwd zou worden binnen de huidige vergunde verkaveling (twee keer twee half open bebouwingen met telkens een aparte oprit), verandert de huidige verschijningsvorm van het perceel. Het doel van het project is om toch een verdichting binnen de dorpskern na te streven maar met respect voor de schaal van de bestaande gebouwen die kenmerkend zijn voor de betreffende ruimte.

Uit het enkele feit dat enkel de noordzijde van de Schoolstraat is opgenomen in het RUP, dat meergezinswoningen toelaat, kan men niet afleiden dat in de zuidzijde enkel eengezinswoningen toegelaten zijn. Het is geenszins uitgesloten, laat staan onredelijk dat in woongebied aansluiting wordt gezocht bij typologieën die in de omgeving voorkomen.

Wat de beoordeling van de hinderaspecten betreft, tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij inderdaad nagelaten zou hebben om totaliteit van het project te bekijken en de weerslag op de omgeving te onderzoeken. Uit de bestreden beslissing blijkt dat hieraan wel degelijk voldaan is.

Tot slot wijst de tussenkomende partij erop dat de bestreden beslissing de aanvraag niet toetst aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning, verleend door het college op 4 december 2012. Desgevallend richten verzoekende partijen zich tegen een overtollig motief waarvan de eventuele onjuistheid nooit tot de onwettigheid en vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

## 3.

Met hun toelichtende nota herhalen de verzoekende partijen dat er geen sprake is van reeds bestaande meergezinswoningen in de Schoolstraat. De tussenkomende partij meent dat de precedentwaarde slechts zeer relatief is en elke vergunning *in concreto* dient te worden beoordeeld. De verzoekende partijen stellen dat niet ontkend kan worden dat een nieuwe meergezinswoning een precedent creëert waarmee rekening zal moeten worden gehouden bij

toekomstige vergunningsaanvragen. Dit druist evenwel resoluut in tegen het stedenbouwkundig beleid dat de verzoekende partijen voeren, zodat zij hier geenszins mee akkoord kunnen verklaren.

De tussenkomende partij argumenteert dat uit het feit dat enkel de noordzijde van de Schoolstraat is opgenomen in het RUP, niet af te leiden valt dat de verzoekende partijen enkel eengezinswoningen in de zuidzijde wensen te behouden. De verzoekende partijen menen echter het tegenovergestelde. Indien ze met name van mening zouden zijn dat meergezinswoningen konden worden ingepast in de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft, hadden zij ook deze percelen in het RUP opgenomen, wat zij geenszins hebben gedaan. Ook hieruit mag wel degelijk het gevoerde beleid van de verzoekende partijen worden afgeleid.

De verzoekende partijen herhalen dat een vergunningverlenende overheid enkel kan toetsen aan de bestaande feitelijke toestand en niet aan de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP dat zelfs niet van toepassing is op het perceel waarop een aanvraag betrekking heeft.

De aanvraag kan niet worden vergeleken met de verkaveling, daar dit slechts in vier woongelegenheden voorzag in plaats van het huidige project dat in tien woongelegenheden voorziet, wat veel zwaarder weegt op het terrein.

Wat betreft de hinderaspecten, zetten de verzoekende partijen nog uiteen dat naast de inijk ook met een aantal andere factoren geen rekening werd gehouden - zoals de omvang van het project, de lange bouwstrook, bezwaarschriften, enz. - waarvan nochtans mag worden verwacht dat een zorgvuldige overheid hiermee rekening zou houden.

Evenmin ontbreekt het belang van de verzoekende partijen bij dit middel omdat zij voorheen een vergunning afleverden voor het bouwen van een woning waarbij de situatie nadeliger zou zijn geweest voor de burens dan de huidige situatie. Het betreft slechts een subjectief oordeel van de tussenkomende partij dat de eerdere vergunning nadeliger zou zijn dan de bestreden beslissing.

4.

De tussenkomende partij voegt met haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, het niet onredelijk is om rekening te houden met de andere gebouwen uit dezelfde straat. De in de omgeving bestaande toestand is immers de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Bovendien moet een overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, deze politiek hebben bekendgemaakt. Deze politiek moet bovendien niet alleen aan de aanvrager bekendgemaakt zijn maar aan de ganse bevolking, en uit de stukken van het administratief dossier moet kunnen worden afgeleid dat een dergelijke bekendmaking effectief gebeurd is. De verzoekende partijen duiden geen enkele beleidsmatige gewenste ontwikkeling aan waarmee de verwerende partij mogelijks rekening had kunnen houden. De verwerende partij diende dan ook geen rekening te houden met het vermeende 'beleid' van de verzoekende partijen, met name het behouden van eengezinswoningen in de zuidzijde van de Schoolstraat.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, dit is de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de gebouwen uit de Schoolstraat. Zij heeft daarbij eveneens een afweging gedaan ten overstaan van de ruimere omgeving, met name de meergezinswoning ter hoogte van de Oudesteenweg.

De tussenkomende partij vraagt (zoals hierna, in onderdeel VII van het arrest zal blijken) met haar laatste schriftelijke uiteenzetting uitdrukkelijk de toepassing van de bestuurlijke lus voor het geval de Raad tot de vernietiging zou willen besluiten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen met dit middel dat de meergezinswoning niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door louter eengezinswoningen. Ze menen dat een correcte omschrijving en toetsing aan de in de 'onmiddellijke omgeving' bestaande toestand ontbreekt: de verwerende partij verwijst naar een recente meergezinswoning in de verderop gelegen Oudesteenweg en naar een RUP dat meergezinswoningen toelaat aan de noordzijde van de Schoolstraat, terwijl het perceel aan de zuidzijde ligt.

De op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing vervatte motieven zijn volgens hen niet zorgvuldig en zelfs tegenstrijdig.

Wat betreft de beoordeling van de hinderaspecten is volgens hen geen rekening gehouden met het project in zijn totaliteit, met zichthinder en inkijk voor de omwonenden. De bezwaarschriften zijn onvoldoende weerlegd.

Bovendien is de verwerende partij onzorgvuldig door te toetsen aan of te verwijzen naar een verkavelingsvergunning waaraan verzaakt is.

2.

Ook al is de in het middel aangevoerde 'machtsoverschrijding' niet in detail uitgewerkt, het blijkt uit de uiteenzetting dat hiermee (onder meer) de verwijzingen in de bestreden beslissing naar het RUP 'Noord-de-Schoolstraat', dat op het perceel niet van toepassing is, bedoeld zijn, evenals de verwijzingen (voor wat betreft de plaats van inplanting van de praktijkruimte, de eventueel te verwachten bebouwing en de inkijk) naar de verkavelingsvergunning van 9 augustus 2014, die niet meer van toepassing is ten gevolge van een verzaking door de tussenkomende partij.

Ook de tussenkomende partij, die stelt dat het niet uitgesloten, laat staan onredelijk is om aansluiting te zoeken bij typologieën die ook in het beheersgebied van het aanliggend RUP voorkomen, respectievelijk dat de bestreden beslissing niet aan de verkaveling toetst, blijkt dit zo begrepen te hebben.

De Raad stelt met de tussenkomende partij vast dat het aangevraagde in de bestreden beslissing echter noch aan het RUP als dusdanig, noch aan de verkavelingsvergunning is getoetst. Beide zijn louter ter onderbouwing van de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing vermeld: het RUP om aan te duiden dat er in de omgeving nog meergezinswoningen staan of minstens toegelaten zijn en de verkaveling om te verantwoorden dat de plaats van inplanting van de praktijkruimte, die ten opzichte van de te slopen woning meer vooraan het perceel zal komen te staan, niet onredelijk is daar ze de in de verkavelingsvergunning aanvaarde voorgevelbouwlijn overneemt.

Hiermee houdt de verwerende partij trouwens rekening met de argumentatie in het administratief beroepschrift waarin de tussenkomende partij wijst op de indeling volgens de verkaveling (die zij visualiseert), in verhouding tot het voorliggend, eveneens visueel voorgesteld project, en op het RUP aan de overzijde van de straat.



Dit onderdeel van het derde middel is dan ook ongegrond.

3.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het is aan de verzoekende partijen die de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

4.1.

Het is duidelijk, en dit wordt ook geenszins betwist, dat de bouwplaats, gelegen in woongebied, aan de zuidelijke kant van de Schoolstraat ligt, in de dorpskern, nabij de kerk.

In de bestreden beslissing, zoals geciteerd in onderdeel III van dit arrest, overweegt de verwerende partij:

*“De bouwplaats situeert zich in de Schoolstraat, dorpskern van Itegem. Ze bevindt zich op een 200-tal meter van de kerk. De bouwplaats is gelegen aan de zuidelijke zijde van de Schoolstraat. Langs de achterzijde van het perceel palen de woningen die aan de Dult zijn gelegen. De zuidelijke zijde van de Schoolstraat wordt gekenmerkt door allemaal ééngezinswoningen, geen meergezinswoningen. (...) Aan de overzijde van de Schoolstraat is een RUP van toepassing dat wel meergezinswoningen toelaat. Langs die zijde van de Schoolstraat ligt ook nog een ganse woonwijk aan de achterzijde, in tegenstelling tot deze kant.”*

En ook:

*“De omgeving wordt gekenmerkt door diverse centrumgebonden functies. In de Schoolstraat zijn grootschalige gebouwen van openbaar nut, kleinschalige diensten- en handelsfuncties, eengezinswoningen en een beperkt aantal meergezinswoningen waar te nemen.”*

En nog:

*“Het betrokken perceel kent een centrale ligging, in de dorpskern van Itegem. Het perceel is gelegen op 300m van het Sint-Guibertusplein, vlak naast de kleuterschool en schuin tegenover de parochiezaal. Met het oog op duurzaam ruimtegebruik kan een zekere mate van verdichting van de dorpskern principieel toegestaan worden.*

*(...)*

*De overzijde van de straat is begrepen in een RUP waar gestreefd wordt naar verdichting en waar meergezinswoningen toegelaten zijn. Dit goedgekeurde RUP Noord-de-Schoolstraat van 2003 laat in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag (overkant straat en verder van het centrum weg) meergezinswoningen toe, zonder hiervoor voorschriften op te leggen naar uitzicht, fragmentatie en integratie toe.*

*In uitvoering van voormeld RUP werden al projecten met meergezinswoningen gerealiseerd, waarvan de uitstraling sterk refereert naar de functie. Zo verwijst beroeper naar het recent vergund project ter hoogte van de Oudesteenweg.”*

Volgens deze motivering (en alle partijen) is er een onderscheid tussen de situatie aan de zuidelijke kant (met eengezinswoningen) en de noordelijke kant waar er ook meergezinswoningen staan overeenkomstig het RUP “Noord-de-Schoolstraat”.

De verwerende partij stelt in deze motivering dat “de zuidelijke zijde van de Schoolstraat wordt gekenmerkt door allemaal ééngesinswoningen, geen meergezinswoningen”. De verwerende partij vermeldt tegelijkertijd ook dat in de Schoolstraat grootschalige gebouwen van openbaar nut aanwezig zijn en dat het perceel in kwestie vlak naast de kleuterschool en schuin tegenover de parochiezaal ligt.

#### 4.2.

Vermits het aangevraagde qua bestemming overeenstemt met woongebied, zonder dat het gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, dient de verwerende partij, gegeven artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, bij de beoordeling van het aangevraagde rekening te houden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect, net zoals de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten waaronder de mogelijke privacyhinder in hoofde van de omwonenden.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan de Raad enkel nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

#### 4.3.

Gegeven de vaststelling dat er aan de zuidelijke kant van de straat, waar ook het bouwperceel ligt, behoudens kantoren en een school, alleen maar eengezinswoningen in de directe omgeving staan, is het aan de verwerende partij om des te preciezer en concreter te motiveren waarom zij hier toch een meergezinswoning toestaat.

De voorgestelde meergezinswoning is in de bestreden beslissing als volgt aanvaardbaar geacht:

*“Het betrokken perceel kent een centrale ligging, in de dorpskern van Itegem. Het perceel is gelegen op 300m van het Sint-Guibertusplein, vlak naast de kleuterschool en schuin tegenover de parochiezaal. Met het oog op duurzaam ruimtegebruik kan een zekere mate van verdichting van de dorpskern principieel toegestaan worden.*

*(...)*

*De overzijde van de straat is begrepen in een RUP waar gestreefd wordt naar verdichting en waar meergezinswoningen toegelaten zijn. Dit goedgekeurde RUP Noord-de-Schoolstraat van 2003 laat in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag (overkant straat en verder van het centrum weg) meergezinswoningen toe, zonder hiervoor voorschriften op te leggen naar uitzicht, fragmentatie en integratie toe.*

*In uitvoering van voormeld RUP werden al projecten met meergezinswoningen gerealiseerd, waarvan de uitstraling sterk refereert naar de functie. Zo verwijst beroeper naar het recent vergund project ter hoogte van de Oudesteenweg.*

*(...)*

*Gelet op de oppervlakte van het perceel (1861m<sup>2</sup>) en de ligging in de dorpskern, is de voorgestelde dichtheid in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Binnen de kern is verdichting principieel te verantwoorden, temeer daar het RUP aan de overzijde van de straat (en verder gelegen van de kern) ook voorziet in verdichting en meergezinswoningen.”*

En ook:

*“Het voorliggende project omvat weliswaar meerdere woongelegenheden, maar heeft het uitzicht van een grote, vrijstaande villa met bijgebouw. Het volume vooraan is volledig geïntegreerd in het concept van het project en heeft niet de uitstraling van een kantoor of praktijkruimte. Het perceel in aanvraag, met een breedte van 39,40m langs de rooilijn, is één van de beeldbepalende eigendommen in de dorpskern. Het doel van onderhavig project is om een verdichting na te streven binnen de dorpskern met respect voor de schaal van de bestaande gebouwen die kenmerkend zijn voor de betreffende ruimte.*

*Door het behoud van het perceel en de groene voortuin, is er een behoud van de historische context van dit perceel. Door de vormgeving van een groot vrijstaand woongebouw met bijgebouw aan de voorzijde, wordt een grote groene voortuinzone gecreëerd en blijft het bestaande groene rustpunt ter hoogte het kruispunt Schoolstraat - Leliestraat behouden.*

*Door de configuratie van de bebouwing krijgt men ook een dieptezicht, zodat het perceel vooraan nog ruimer lijkt dan het is. De bovengrondse parkings werden op een mooie en aanvaardbare manier geïntegreerd in de tuinaanleg.”*

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij ter plaatse een meergezinswoning aanvaardbaar acht omwille van:

- 1) de centrale ligging van het perceel in de dorpskern,
- 2) de ligging in een omgeving die wordt gekenmerkt door een mix van verschillende bouwtypologieën, waaronder grootschalige gebouwen van openbaar nut; het perceel is gelegen naast de school, schuin over de parochiezaal,
- 3) de aanwezigheid van meergezinswoningen in de buurt, ingevolge het RUP dat in verdichting voorziet en meergezinswoningen toestaat aan de overzijde van de straat, en zelfs verder van de dorpskern weg,
- 4) de grote perceelsoppervlakte.

In deze concrete omstandigheden, zo stelt de bestreden beslissing, is *‘een zekere mate van verdichting principieel toegestaan’*.

Uit voorgaande motivering blijkt dat de verwerende partij zorgvuldig heeft onderzocht of een meergezinswoning op deze locatie vergunbaar is. Het kan niet ernstig betwist worden dat de verwerende partij zich baseert op een concrete, juiste feitenvinding. Dit blijkt ook uit de stukken van het dossier.

4.

Wat betreft de beoordeling van de hinderaspecten, heeft de eerste verzoekende partij de aanvraag ongunstig beoordeeld omwille van de mogelijke inkiijk en privacyhinder voor de omwonenden. De eerste verzoekende partij heeft daarbij gewezen op de ingediende bezwaren, de aanwezigheid van een derde bouwlaag aan de achterzijde, de beperkte afstand tot de perceelsgrenzen in verhouding tot de omvang van het gebouw en de grote bouwdiepte links van meer dan 30 meter doordat de twee gebouwen op elkaar in L-vorm aansluiten.

De verwerende partij verantwoordt het verlenen van de vergunning door rekening te houden met grote perceelsoppervlakte, de vaststelling dat er alleen aan de achterkant (wat naar visuele integratie veel minder bepalend is) een derde bouwlaag is, het feit dat de woonruimtes onder het dak geen zicht hebben op de aanpalende percelen of op de terrassen aan de (linker) zijgevel en de vaststelling dat de terrassen op de eerste en de bovenste verdieping inpandig of naar achter getrokken zijn.

Wat betreft de hinder naar de rechterzijde, wijst de verwerende partij er in de bestreden beslissing op dat er thans geen burens zijn omdat het perceel onbebouwd is, dat er geen terras is aan de rechterzijde en een beperkt aantal ramen.

Over de privacyhinder ten aanzien van de linker buur stelt de bestreden beslissing dat het enige uitpandige terras aan de linker zijgevel zo ver mogelijk vooraan ligt, ter hoogte van de aanbouw van de linker buur, met aanplant van groen. Het terras op de dakverdieping moet van een ondoorzichtig scherm voorzien worden, wat ook expliciet als voorwaarde aan de vergunning is gekoppeld. Volgens de verwerende partij staat het bijgebouw waar er volgens de verkaveling een woning had kunnen staan en is voor het hoofdgebouw de 45°-regel toegepast.

Dit alles, samengenomen met het behouden uiterlijk van een grote, vrijstaande villa met bijgebouw, respectievelijk het behoud van het perceel en de groene voortuin, als historische context, en de configuratie van de bebouwing maakt (onder voorwaarden) het project voor de verwerende partij aanvaardbaar.

In verhouding tot de argumenten uit de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 6 januari 2015 en de ingediende bezwaren, volstaat deze motivering niet ter beoordeling van de hinderaspecten.

Het uitzicht van een grote, vrijstaande villa met bijgebouw, doet geen afbreuk aan mogelijke hinder voor omwonenden. Hetzelfde geldt voor de perceelsoppervlakte.

Het plaatsen van de twee bouwvolumes in L-vorm komt in de bestreden beslissing aan bod voor het benadrukken van de historisch gegroeide situatie van een villa met grote voortuin, het uitzicht villa/bijgebouw, de optimale benutting van de ruimte en het respecteren van het straatbeeld. De combinatie van de gebouwen komt echter niet aan bod voor de beoordeling van de eventuele hinder voor aanpalende percelen en omwonenden. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de visuele impact afdoende is onderzocht van de grote bouwdiepte van meer dan 30 meter aan de

linkerzijde voor de omwonenden aan deze zijde. Het gegeven dat het bijgebouw staat waar er volgens de verkaveling een woning had kunnen staan, is niet relevant, gelet op de verzaking aan de verkavelingsvergunning.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij erkent dat de diepe inplanting van het hoofdgebouw een mogelijk risico op inkijk en dus privacyhinder voor de omwonenden met zich mee brengt. Naast de opgelegde voorwaarde van de plaatsing van een scherm op het terras op de bovenste verdieping aan de linkerzijde, acht de verwerende partij de hinder door inkijk echter aanvaardbaar, waarbij ze zich in essentie baseert op de inpandigheid/teruggetrokkenheid van terrassen, de groenbeplanting en, wat de rechterzijde betreft, het beperkt aantal ramen.

De inpandigheid/teruggetrokkenheid van terrassen verhindert niet dat er nog steeds inkijk mogelijk is.

Er is ook geen voorwaarde in verband met het behoud en vervolledigen van het groenscherm opgenomen, zodat dit niet gegarandeerd is.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling bevat met betrekking tot de aangevoerde hinderaspecten, meer bepaald de hinder voor omwonenden van mogelijke inkijk, schending van de privacy en visuele hinder.

De bestreden beslissing schendt de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BESTUURLIJKE LUS**

De tussenkomende partij vraagt met haar laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt de toepassing van de bestuurlijke lus overeenkomstig artikel 34 van het DBRC- decreet, voor het geval de Raad tot de vernietiging zou besluiten.

“...

*In ondergeschikte orde, indien Uw Raad toch van oordeel zou zijn dat er aanleiding bestaat tot vernietiging (quod non), dan wordt verzocht toepassing te maken van de mogelijkheid van de bestuurlijke lus, overeenkomstig artikel 34 van het DBRC- decreet: (...).*

*Mocht Uw Raad van oordeel zijn dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd (quod non), dan moet de Deputatie bij het afleveren van de vergunning het nodige doen om de motivering concreet en gedetailleerd te onderbouwen zodat tussenkomende partij de nodige rechtszekerheid zou krijgen en uitvoering zou kunnen geven aan deze vergunning.*

...”

Overeenkomstig artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, indien hij vaststelt dat hij de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid moet vernietigen, de verwerende partij de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen. Onder ‘onwettigheid’ wordt verstaan ‘een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel die kan leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing, maar die zou kunnen worden hersteld’.

Het gebruik van de bestuurlijke lus is alleen mogelijk nadat alle partijen de mogelijkheid hebben gehad hun standpunt over het gebruik ervan kenbaar te maken.

Gegeven de gegrond bevonden middelen, die overigens niet louter betrekking hebben op een niet afdoende motivering van de herstelbeslissing, is de Raad van oordeel dat de toepassing van de bestuurlijke lus in dit concrete geval geen meerwaarde biedt. De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen, rekening houdend met de beoordeling van de gegrond bevonden middelen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BERGVELD is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 maart 2015 , waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woongebouw met kantoor/praktijkruimte na sloop bestaande woning op een perceel gelegen te 2222 Itegem (Heist-op-den-Berg), Schoolstraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 509N2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 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 29 augustus 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO