

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**van 4 december 2018 met nummer RvVb/A/1819/0381
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0744/SA**

Verzoekende partij mevrouw **Sari SAARENPAA**, wonende te 3040 Neerijse
(Huldenberg), Wolfshaegen 229

Verwerende partij de **deputatie** van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

Tussenkommende partijen

1. de bvba **B&W INVEST** in oprichting
2. de heer **Bruno VAN DEN EEDE**
3. de heer **Wim VAN HAUTE**

vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze
op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 juli 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 12 mei 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 21 januari 2016 ongegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 14 eengezinswoningen, waarvan 6 vrijstaande en 8 driesgevelwoningen, op de percelen gelegen te 3040 Neerijse (Huldenberg), Wolfshaegen 211, 211A, 213, 213A, 219, 219A, 221, 221A, 223, 223A, 225, 225A, 227, 227A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 159n2, 159v2 en 159y2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1. Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 27 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De Raad stelt met een beschikking van 30 oktober 2017 vast dat dit verzoek op het eerste gezicht laattijdig en derhalve onontvankelijk is, en laat tussenkommende partijen toe in de debatten om hen de mogelijkheid te bieden hierover tegenspraak te voeren.

2. De vordering tot schorsing wordt met een arrest van 14 februari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0576 onontvankelijk verklaard. Verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Mevrouw Sari SAARENPA, de heer Peter VAN GENECHTEN en de heer Herman SMULDERS voeren het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Laura VAN DOOREN *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor tussenkomen de partijen.

5.

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

III. FEITEN

1.

Eerste tussenkomen de partij dient op 21 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 14 ééngezinswoningen, waarvan 6 vrijstaande en 8 driegevelwoningen”*.

De aanvraag kent een historiek. Een eerdere aanvraag voor een groepswoningbouwproject met 18 gesloten en halfopen woningen wordt door verwerende partij op 9 juli 2015 in graad van beroep geweigerd, nadat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg deze aanvraag eerder op 30 april 2015 had ingewilligd

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met landelijk karakter (eerste 50m vanaf de straat) en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (vanaf 50m).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 oktober 2015 tot en met 19 november 2015, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar laat na om tijdig advies te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

... Overwegende dat de bebouwing en verhardingen in voorliggende aanvraag zich volledig situeren binnen het woongebied met landelijk karakter, dat de impact op het achterliggende agrarisch gebied dusdanig beperkt blijft; ...

Overwegende dat de aanvrager in voldoende mate rekening heeft gehouden met de aandachtspunten en opmerkingen uit de weigering van de bestendige deputatie dd. 9 juli 2015

...

Overwegende de functionele inpasbaarheid van de aanvraag; ...

Overwegende dat het voorzien van ééngezinswoningen in open en halfopen verband op deze locatie functioneel aanvaardbaar en inpasbaar is binnen de ruimere omgeving en aanwezige functies, dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het heterogeen karakter en dynamiek van de omgeving,

Overwegende de mobilitateitsimpact van de aanvraag;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in (zeven) gekoppelde inritten waardoor het aantal inritten naar de Wolfshaegen wordt beperkt, dat hierbij rekening werd gehouden met de zichtbaarheid van aankomend verkeer (zowel auto's als zwakke weggebruikers),

Overwegende dat de aanvraag voldoende parkeerplaatsen voorziet op eigen terrein, zowel voor de verschillende wooneenheden, als voor bezoekers;

Overwegende dat de aanvraag geen significante impact zal hebben op de verkeersafwikkeling en ontsluiting van het gebied, dat de aanvraag geen significante impact zal hebben op de bestaande mobiliteitsdynamiek in de omgeving;

Overwegende de schaal van de aanvraag;

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in een aanvaardbare schaal en bouwtypologie, die in tegenstelling tot de vorige aanvraag (geweigerd door de deputatie dd 9 juli 2015) beter aansluit bij de bestaande schaal en bouwtypologie in de onmiddellijke omgeving (ondermeer door enkel te werken met open- en halfopen woningtypologieën);

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in een samenhangend en kwalitatief woningbouwproject van voldoende grootte dat t.o.v. bestaande bebouwing kan worden beschouwd als een aparte entiteit; dat hierdoor en door de noodzaak aan zuiniger ruimtegebruik (beperkt) kan worden verdicht op deze locatie,

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een aanvaardbare perceelsstructuur met een aanvaardbare ruimtelijke configuratie, dat iedere wooneenheid voldoende tuinzone/buitenruimte bezit, dat de aanvraag geen monotone woonblokken voorziet door te werken met een kwalitatieve architectuur en door de nodige doorzichten langsheen de woonblokken te voorzien; dat visueel maximaal 2 woningen (bovengronds) gekoppeld worden;

Overwegende dat door de vooropgestelde bouwlijn en het voorzien van gekoppelde inritten het groene talud aan de straatzijde maximaal gevrijwaard blijft, dat de woningen zich op deze manier integreren in het landschap/inschuiven in het bestaande reliëf;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in woningen met een aanvaardbare inplanting, bouwdiepte en bouwhoogte, dat deze aansluiten op en verenigbaar zijn met deze van de woningen in de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het project de draagkracht en de schaal van de omgeving niet overschrijdt, dat de aanvraag een aanvaardbaar effect heeft op het schaalniveau,

Overwegende het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de aanvraag,

Overwegende dat de grootte van de percelen, het type van bebouwing en de schaal van de woningen aanvaardbaar zijn op deze locatie en tevens inspelen op de ruimtelijke trend/noodzaak van (ruimtelijke) kwalitatieve verdichting; dat de aanvraag hierbij voldoende rekening houdt met het woonlintkarakter van de Wolfshaegen;

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in een aanvaardbare bouwdichtheid (ongeveer 14 woningen per hectare), die in tegenstelling tot de vorige aanvraag (geweigerd door de deputatie dd. 9 juli 2015) beter aansluit bij de bestaande bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving (onder meer door enkel te werken met open- en halfopen woningtypologieën, minder dens,...);

Overwegende dat de woningen (zowel de open als halfopen) een aanvaardbare voorgevelbreedte en bouwdiepte hebben, dat een woning bestaat uit maximaal een kelderverdieping + 2 bouwlagen, dat de afstand van de woonblokken tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m bedraagt; dat de woningen een voldoende diepe tuinzone hebben,

Overwegende dat het talud maximaal gevrijwaard blijft; ...

Gelet op de visueel-vormelijke elementen,

Overwegende dat door het voorzien van gekoppelde inritten, het aantal doorsteken en ingrepen in het talud beperkt blijven waardoor het groene karakter van het talud bewaard kan blijven,

Overwegende dat de aanvraag voorziet in voldoende ruimtelijke en architecturale kwaliteiten, dat het een groepswoningbouwproject betreft waarbij er via de vormgeving en het materiaalgebruik gezorgd wordt voor een grote samenhang tussen de verschillende woninggroepen; dat er 1 harmonisch geheel wordt bekomen,

Overwegende dat de gabarieten en materiaalkeuze van voorliggend project verenigbaar zijn met de woningstijlen in de omgeving en dat de aanvraag met zijn moderne, doch sobere uitstraling de goede ruimtelijke ordening niet schaadt,

...

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 26 februari 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 27 april 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

e) In 2015 werd er voor dezelfde percelen reeds een aanvraag ingediend. De aanvraag had ook betrekking op de oprichting van een groepswoningbouwproject. Het project omvatte 18 woningen en bevatte een mix van woningen in gesloten en halfopen orde. De aanvraag werd door de deputatie geweigerd omdat het project te sterk afweek van de bestaande bebouwde omgeving omwille van de beoogde verdichting en de typologie gesloten bebouwing. De dichtheid van het project bedroeg meer dan het dubbele dan de dichtheid in de onmiddellijke omgeving en woningen in gesloten orde komen er niet voor. Er werd gesuggereerd om te werken met minder maar iets grotere kavels met woningen van het open en halfopen type. ...

f) De voorliggende aanvraag houdt deels rekening met de gemaakte opmerkingen, maar niet helemaal.

Positief is dat er minder woningen en geen woningen in gesloten verband worden voorzien. Er zijn enkel nog woningen van het open en halfopen type. Deze typologie kan in deze omgeving aanvaard worden. De bebouwing langs de Wolfshaegen betreft een lintvormige uitloper van de kern van Neerijse. De bebouwing en de perceelstructuur hebben hier een ander karakter dan deze in de kern. De percelen langs het betrokken gedeelte van de straat zijn gemiddeld meer dan 12a groot en zijn dus ruim te noemen. Met uitzondering van het rusthuis, zijn al deze percelen bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. Woningen in halfopen orde komen langs het betrokken gedeelte van de straat niet voor maar in de nabije omgeving zijn er wel enkele driegevelwoningen te vinden langs de Nijvelsebaan, een zijstraat van de Wolfshaegen die op 250m van het betrokken terrein gelegen is. Bovendien vormt het louter verderzetten van de bestaande ordening, met vrijstaande woningen op ruime percelen, een basis maar is het geen absolute maatstaf voor een verdere ordening in tijden waar er verantwoord dient omgesprongen te worden met schaarse grond. Ook kan het betrokken project ten opzichte van de bestaande bebouwing wel als een aparte entiteit beschouwd worden omdat het een samenhangend groepswoningbouwproject van voldoende grootte betreft. Hierdoor en door de noodzaak aan een zuinig ruimtegebruik kan er in beperkte mate wel verdicht worden en een nieuwe typologie geïntroduceerd worden.

Wel is er bij deze aanvraag minder rekening gehouden met de bestaande taluds aan de voorzijde van het terrein, iets wat wel bij de eerste aanvraag gedaan werd en wat als een

positief element beschouwd werd. Daar waar er bij de vorige aanvraag slechts 3 bijkomende toegangen vanaf de straat waren, en dus slechts 3 doorberekeningen van de taluds, zijn er deze keer veel meer bijkomende toegangen. Op 7 plaatsen wordt er een inrit en een doorbreking voorzien van 6.00m of 7.00m breed. De taluds worden ervaren als een waardevol gegeven in het straatbeeld en dienen dan ook maximaal behouden te blijven. Ook omwille van de verkeersveiligheid dient het aantal inritten zo klein mogelijk gehouden te worden. Bijkomend worden er overdreven uitgravingen voorzien aan de voorzijde van de woningen. ...

g) Bijkomend zijn er nog enkele andere zaken waarmee bij een aangepast ontwerp best rekening mee gehouden wordt. De woning G2, dit is de meest rechtse woning, is zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping 13.50m diep. Volgens het inplantingsplan staat de woning op dezelfde lijn als de woning op het rechter aanpalende perceel. Zoals de beroepsindieners en later ook de aanvrager opmerken, is dit niet correct en staat de woning op het rechter aanpalende perceel 4m tot 5m meer naar voren ingeplant. Aangezien deze woning met een diepte van 9m minder diep is dan de woning G2, is er een verschil tussen beide achtergevels van minstens 8m. Dit is veel waardoor de impact op het rechter aanpalende perceel groot is. Daarom dient er gezocht te worden naar een oplossing waarbij de woning G2 ofwel minder diep is ofwel een grotere afstand tot de rechter perceelsgrens houdt. Er kan verwezen worden naar de meest linkse woning A1. Deze komt ook veel verder dan de woning op het linker aanpalende perceel maar staat op 6.50m van de linker perceelsgrens.

...

Conclusie

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

- er werd slechts gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de gemaakte opmerkingen in de weigeringsbeslissing van de deputatie van 9 juli 2015: er worden dan wel geen gesloten woningen meer voorzien en de dichtheid wordt iets verlaagd door het aantal woningen te verminderen maar de weloverwogen inplanting met respect voor de bestaande taluds en het reliëf van het terrein werd niet behouden, iets wat bij de vorige aanvraag als een positief element werd beschouwd;*
- er worden 7 bijkomende inritten voorzien waardoor de bestaande taluds op veel plaatsen doorbroken moeten worden en aan de voorzijde van de woningen zijn er ingrijpende uitgravingen nodig om de garages toegankelijk te maken; de taluds worden best maximaal behouden in het straatbeeld;*
- in vergelijking met de inplanting van de woning op het rechter aanpalende perceel is ofwel de bouwdiepte van de woning G2 te groot ofwel is de afstand tot de rechter perceelsgrens te klein;*
- de woningen beschikken over zeer weinig berguimte op de benedenverdieping; de ondergrondse garages kunnen deze functie niet volledig tegemoet komen omdat deze slechts via een buitentrap toegankelijk zijn.*

...

Na de hoorzitting van 12 mei 2016 verklaart verwerende partij het beroep op dezelfde datum ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

e) In 2015 werd er voor dezelfde percelen reeds een aanvraag ingediend. De aanvraag had ook betrekking op de oprichting van een groepswoningbouwproject. Het project omvatte 18 woningen en bevatte een mix van woningen in gesloten en halfopen orde. De aanvraag werd door de deputatie geweigerd omdat het project te sterk afweek van de bestaande bebouwde omgeving omwille van de beoogde verdichting en de typologie gesloten bebouwing. De dichtheid van het project bedroeg meer dan het dubbele dan de dichtheid in de onmiddellijke omgeving en woningen in gesloten orde komen er niet voor. Er werd gesuggereerd om te werken met minder maar iets grotere kavels met woningen van het open en halfopen type.

De voorliggende aanvraag komt hieraan tegemoet. Er worden minder woningen en geen in gesloten verband voorzien. Er zijn enkel nog woningen van het open en halfopen type. Deze typologie kan in deze omgeving aanvaard worden. De bebouwing langs de Wolfshaegen betreft een lintvormige uitloper van de kern van Neerijse. De bebouwing en de perceelstructuur hebben hier een ander karakter dan deze in de kern. De percelen langs het betrokken gedeelte van de straat zijn gemiddeld meer dan 12a groot en zijn dus ruim te noemen. Met uitzondering van het rusthuis zijn al deze percelen bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. Woningen in halfopen orde komen langs het betrokken gedeelte van de straat niet voor maar in de nabije omgeving zijn er wel enkele driegevelwoningen te vinden langs de Nijvelsebaan, een zijstraat van de Wolfshaegen die op 250m van het betrokken terrein gelegen is. Bovendien vormt het louter verderzetten van de bestaande ordening, met vrijstaande woningen op ruime percelen, een basis maar is het geen absolute maatstaf voor een verdere ordening in tijden waar er verantwoord dient omgesprongen te worden met schaarse grond. Ook kan het betrokken project ten opzichte van de bestaande bebouwing wel als een aparte entiteit beschouwd worden omdat het een samenhangend groepswoonbouwproject van voldoende grootte betreft. Hierdoor en door de noodzaak aan een zuinig ruimtegebruik kan er in beperkte mate wel verdicht worden en een nieuwe typologie geïntroduceerd worden.

Ook zijn de ruimtelijke en architecturale kwaliteiten die er vorige keer waren, behouden gebleven. Via de vormgeving en het materiaalgebruik wordt er gezorgd voor een grote samenhang tussen de verschillende groepjes van woningen.

f) De woningen zijn tussen de 10m en 14m achter de voorste perceelsgrens ingeplant. Om het bestaande talud maximaal te kunnen bewaren, bevindt de manoeuvreerruimte om de ondergrondse garage te kunnen binnenrijden zich achter het talud. Hierdoor zijn de woningen iets dieper dan normaal gangbaar is, ingeplant. Door het feit dat de woningen als 1 samenhangend geheel met een eigen identiteit ervaren worden is dit niet storend. Bovendien staan de woningen A1 en A2 op dezelfde bouwlijn als de woning op het linker aanpalende perceel. Op het inplantingsplan lijken de woningen G1 en G2 ook op dezelfde voorgevellijn te staan als de woning op het rechter aanpalende perceel. Dit is echter geen correcte weergave aangezien deze woning in werkelijkheid ongeveer 4m meer naar voren lijkt te staan. De inplanting kan echter nog steeds aanvaard worden. De afstand tussen de woningen is voldoende groot en er zijn geen grote ramen of terrassen in de rechterzijgevel van de woning G2 die zouden kunnen zorgen voor een hinderlijke inkijk. Bovendien staat de woning op het rechter aanpalende perceel iets naar voren ingeplant in vergelijking met de woningen op de percelen aan de rechterzijde.

g) Inzake het bouwvolume en het visueel-vormelijke integreren de woningen zich in de omgeving. De woningen omvatten 2 bouwlagen en een plat dak. In de buurt omvatten de woningen 1 à 2 bouwlagen. Ze zijn meestal afgewerkt met hellende daken, al zijn er ook enkele gebouwen met platte daken terug te vinden.

h) Inzake de woonkwaliteit kunnen er ook geen opmerkingen gemaakt worden. De ruimtes zijn voldoende groot. De woningen beschikken allen over een buitenruimte en in de ondergrondse garage is er plaats voor het stallen van auto's en fietsen.

i) De woningen zijn met respect voor het bestaande reliëf ingeplant. Het bestaande talud wordt maximaal bewaard. Waar mogelijk worden de inritten gekoppeld zodat er 7 extra doorbrekingen van het talud nodig zijn, wat overeenkomt met het aantal dat nodig zou zijn als er 7 vrijstaande eengezinswoningen zouden zijn opgericht. De manoeuvreerruimtes om de garages in te kunnen rijden worden achter het talud voorzien zodat het straatbeeld zo min mogelijk beïnvloed wordt. Ook voor wat betreft de verkeersafwikkeling en de mobiliteit heeft het project geen noemenswaardige grotere impact dan 7 eengezinswoningen.

j) Er kan gesteld worden dat het project geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de buurtbewoners. De woningen houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en de schaal komt overeen met wat te verwachten is in deze specifieke omgeving. De privacy en het

gebruiksgenot van de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen worden niet geschonden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST - TIJDIGHEID

Standpunt van de partijen

1.

In de beschikking van 30 oktober 2017 wordt het volgende vastgesteld:

“De termijn ... om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek ... op woensdag 12 april 2017.

Het verzoekschrift tot tussenkomst is ingediend ... met een aangetekende brief van woensdag 27 september 2017 en is bijgevolg op het eerste gezicht laattijdig ingediend.”

2.

Tussenkommende partijen repliceren hierop als volgt:

“ ...

4. Bij beschikking van 30 oktober 2017 heeft Uw Raad geoordeeld dat het verzoek tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig werd ingediend. Zulks is geenszins het geval.

5. B&W Invest BVBA is een vennootschap in oprichting. Deze werd (ook voor de aanvraag) vertegenwoordigd door de twee oprichters, Bruno Van Den Eede en Wim Van Haute. De twee oprichters hebben in elk geval nooit een schrijven ontvangen, noch inzake de mogelijkheid tot een verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure, noch inzake het verzoek tot voortzetting van verzoekende partij, noch inzake de mogelijkheid tot een verzoek tot tussenkomst in de vernietigingsprocedure. De vennootschap van haar kant was nog slechts in oprichting en kon derhalve slechts functioneren door haar oprichters.

6. Allicht hierdoor is één en ander niet gelopen zoals het moest en is de kennisgeving van de procedure niet betekend aan de oprichters die de vennootschap (welke nog slechts in oprichting was), vertegenwoordigen.

7. Het is pas naar aanleiding van een telefonisch onderhoud met de griffie van Uw Raad op eigen initiatief dat tussenkommende partijen op de hoogte werden gebracht van de thans voor Uw Raad hangende vernietigingsprocedure.

8. Tussenkommende partijen hebben zich vervolgens zelf geïnformeerd over alle elementen die in het kader van voorliggende procedure werden aangebracht bij Uw Raad.

9. Het verzoek tot tussenkomst dient, overeenkomstig het procedurebesluit, in principe binnen een termijn van 20 dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening, overgemaakt te worden aan Uw Raad. Tussenkommende partijen menen evenwel dat de termijn ten aanzien van hen niet is beginnen lopen aangezien zij geen betekening ontvingen, minstens dat de voormelde procedurele verplichting met een beperkte termijn van 20 dagen overdreven formalistisch is. In de aanvangsfase van het proces moet het recht van toegang tot de rechter immers voluit spelen. Vandaar dat een al te groot formalisme in strijd komt met artikel 6.1 EVRM en het daardoor gewaarborgd grondrecht van toegang tot de rechter.

10. Bovendien zijn tussenkomende partijen van oordeel dat hun tussenkomst de procedure in geen geval vertraagt. Het verzoek tot tussenkomst bevat immers reeds een schriftelijke uiteenzetting, zodat verzoekende partij de mogelijkheid heeft om hierop te antwoorden.

11. Derhalve dient besluitend te worden gesteld dat het verzoek tot tussenkomst ingewilligd dient te worden, zodat zij de door hun verkregen vergunning kunnen verdedigen en de beslissing van de Deputatie kunnen ondersteunen.

12. Tussenkomende partijen wensen alleszins gehoord te worden om hun standpunt over de ontvankelijkheid en de grond van de zaak nader toe te lichten.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomende partijen stellen in essentie dat hun verzoek tot tussenkomst tijdig werd ingediend, gezien de betekening van de brief waarin de griffier de belanghebbenden conform artikel 59/3 Procedurebesluit de mogelijkheid biedt om een verzoek tot tussenkomst in te dienen hen niet heeft bereikt. Daardoor is de vervalltermijn van twintig dagen waarin het verzoek tot tussenkomst overeenkomstig artikel 61, §1 Procedurebesluit moet worden ingediend ten aanzien van hen, niet beginnen lopen. In de rand hiervan merken zij op dat dergelijke beperkte termijn overdreven formalistisch is in het licht van het overeenkomstig artikel 6.1 EVRM gewaarborgde recht van toegang tot de rechter, temeer hun (laattijdige) tussenkomst de procedure niet heeft vertraagd.

2.

Artikel 61, §1 Procedurebesluit luidt op het ogenblik waarop eerste tussenkomende partij door de griffie met een aangetekende brief van 22 maart 2017 wordt uitgenodigd om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen als volgt:

“§1. Het verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalltermijn van twintig dagen die ingaat op de dag na dag van de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19.

Bij ontstentenis van een betekening kan het College een latere tussenkomst toestaan, als die tussenkomst de procedure niet vertraagt.”

Artikel 19 Procedurebesluit, waarnaar in voormelde versie van artikel 61, §1 Procedurebesluit wordt verwezen, luidt op dat ogenblik als volgt:

“De griffier betekent ... met een beveiligde zending een afschrift van het verzoekschrift aan:...
2° in geval van een bestreden vergunningsbeslissing, de begunstigde van de beslissing ...
3° de belanghebbenden bij de zaak, voor zover ze kunnen worden bepaald.
...”

Artikel 61, §1 Procedurebesluit luidt vanaf 24 april 2017, en op het ogenblik dat tussenkomende partijen op 27 september 2017 verzoeken om tussen te komen in voorliggende procedure, als volgt:

“§ 1. Het verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalltermijn van twintig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van de brief waarin de griffier conform artikel 59/3 de belanghebbenden de mogelijkheid heeft geboden om een verzoek tot tussenkomst in te dienen.”

Artikel 59/3 Procedurebesluit waarnaar in artikel 61, §1 Procedurebesluit wordt verwezen luidt als volgt:

“De griffier stelt de belanghebbenden bij de zaak, als ze kunnen worden bepaald, in de mogelijkheid een verzoek tot tussenkomst in te dienen. Hij deelt mee in welke vorderingen op dat ogenblik een tussenkomst mogelijk is, rekening houdend met de stand van de zaak.

Een belanghebbende bij de zaak die niet de mogelijkheid kreeg om een verzoek tot tussenkomst in te dienen, kan een verzoek tot tussenkomst indienen, als die tussenkomst de procedure niet vertraagt.”

3.

Het wordt niet betwist dat eerste verzoekende partij als aanvrager van de bestreden vergunning, overeenkomstig artikel 4.8.21 VCRO, gelezen in samenhang met (de toepasselijke versie van) artikel 4.8.11, §1, lid 1 VCRO, in beginsel als belanghebbende kan tussenkomen in voorliggende procedure. De betwisting betreft de tijdigheid van de tussenkomst.

Zoals blijkt uit het rechtsplegingsdossier, wordt eerste tussenkomende partij door de griffie met een aangetekende brief van 22 maart 2017 uitgenodigd om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen *“binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief (artikel 61, §1 Procedurebesluit)”*. Het verzoek tot tussenkomst, dat wordt ingediend met een aangetekende brief van 27 september 2017, is (in het licht van artikel 6 Procedurebesluit op basis waarvan de betekening met een aangetekende brief in beginsel wordt geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief) dan ook manifest laattijdig. Gezien verzoekschriften en processtukken overeenkomstig artikel 4 Procedurebesluit op straffe van onontvankelijkheid moeten worden ingediend binnen de termijnen vermeld in dit besluit, is dit verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

5.

Tussenkomende partijen stellen tevergeefs dat de vervaltermijn in artikel 61, §1 Procedurebesluit op het ogenblik van de tussenkomst middels het verzoekschrift van 27 september 2017 nog niet was beginnen lopen, gezien de uitnodiging van de griffie van 22 maart 2017 tot tussenkomst in voorliggende procedure ten onrechte niet werd betekend aan tweede en derde tussenkomende partij, in hun hoedanigheid van oprichters van eerste tussenkomende partij, die alsdan als vennootschap in oprichting door hen werd vertegenwoordigd.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, vermeldt het aanvraagformulier dat de aanvraag wordt ingediend door *“de bvba Bruno Van Den Eede & Wim Van Haute”*, in de hoedanigheid van *“zaakvoerders”* en in naam van *“de bvba B&W INVEST in oprichting”*, met als correspondentieadres de Gebroeders Danhieuxstraat 14 te 3090 Overijse. Dit blijkt ook uit de beschrijvende nota en uit de bouwplannen, waarop eerste tussenkomende partij eveneens als bouwheer staat vermeld. Ingevolge deze gegevens in de aanvraag wordt er vervolgens zowel door het college van burgemeester en schepenen als door verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend aan eerste tussenkomende partij, en wordt de briefwisseling lopende de vergunningsprocedure ook telkens aan eerste tussenkomende partij gericht en verstuurd naar het opgegeven adres. Gelet op deze vaststellingen tonen tussenkomende partijen niet aan dat de uitnodiging tot tussenkomst van de griffie, die (enkel) was gericht aan eerste tussenkomende partij als aanvrager en begunstigde van de bestreden vergunning, op het adres zoals aangegeven in de aanvraag (en doorheen de procedure klaarblijkelijk zonder problemen gebruikt), niet rechtsgeldig is. Het feit dat eerste tussenkomende partij een vennootschap in oprichting is doet hieraan geen afbreuk. Bovendien wordt op basis van het verzoekschrift tot tussenkomst vastgesteld dat het in de aanvraag opgegeven adres, waarnaar zowel de briefwisseling lopende de vergunningsprocedure als de uitnodiging van de griffie tot tussenkomst van 22 maart 2017 werd verstuurd, niet alleen het adres is van de maatschappelijke zetel van eerste tussenkomende partij, maar ook het adres van tweede tussenkomende partij, hetzij één van de oprichters van eerste tussenkomende partij.

6.

Ongeacht de vraag in hoeverre (ook) tweede en derde tussenkomende partij afdoende aantonen dat zij (eveneens) belanghebbenden zijn die in deze procedure kunnen tussenkomen, gezien (enkel) eerste tussenkomende partij de aanvrager is van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, is ook hun tussenkomst alleszins laattijdig. Zoals hoger gesteld werd de uitnodiging tot tussenkomst van de griffie van 22 maart 2017 verstuurd naar het in de aanvraag opgegeven adres, waarop niet alleen de maatschappelijke zetel is gevestigd van eerste tussenkomende partij, waarvan tweede en derde tussenkomende partij volgens het aanvraagformulier de zaakvoerders zijn, maar waar tweede tussenkomende partij ook woont. Tweede en derde tussenkomende partij kunnen zich dan ook niet verschuilen achter de vaststelling dat de uitnodiging tot tussenkomst niet (eveneens) expliciet aan hen was gericht.

7.

De niet-onderbouwde kritiek van tussenkomende partijen op de (beperkte) duur van de vervaltermijn in artikel 61, §1 Procedurebesluit, in het licht van het recht van toegang tot de rechter overeenkomstig artikel 6.1 EVRM, doet geen afbreuk aan de vastgestelde laattijdigheid van hun tussenkomst. Hetzelfde geldt wat betreft hun stelling dat de procedure hierdoor niet zou zijn vertraagd. Er kan daaromtrent worden opgemerkt dat dezelfde kritiek reeds werd beoordeeld door het Grondwettelijk Hof in zijn arrest nr. 40/2018 van 29 maart 2018, waarbij werd besloten dat de vervaltermijn van 20 dagen om (desgevallend) een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen niet te kort is, in het kader waarvan onder meer werd gewezen op “*de parlementaire voorbereiding van het wijzigingsdecreet van 6 juli 2012*”, waaruit “*blijkt dat het algemene doel van de decreetgever erin bestond «via een aantal gerichte ingrepen de procedure bij de Raad sneller en efficiënter [te] doen verlopen» (Parl. St., Vlaams Parlement, 2011-2012, nr. 1509/1, p. 3)*”.

Het verzoek tot tussenkomst werd laattijdig ingediend en is onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde en vijfde middel

Standpunt van de partijen

Verzoekende partij betwist onder de titels “*Introductie van een nieuwe typologie*” en “*Aangevraagde is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*” de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt daarbij het volgende:

“ ...

Door de aanvrager word verwezen naar een aantal woningen in half open verband als indicatie dat de introductie van een nieuwe typologie mogelijk moet zijn.

Bij nazicht van de locatie van deze woningen blijkt één woning te zijn gelegen op meer dan 2km en in een ander woongebied dan dat van het aangevraagde en de andere bevinden zich in een volgens de gewestplannen niet met het aangevraagde aaneengrenzend woongebied op meer dan 1km verderop in de straat onderbroken door een strook natuurgebied en

landschappelijk waardevol gebied. De bewering dat dit in de nabije of zelfs ruimere omgeving is, doet de werkelijkheid geweld aan.

Ook in de beslissingen van de deputatie ... en het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar ... wordt verwezen naar een aantal woningen gelegen op 250m vogelvlucht maar in werkelijkheid langs de straat op 400m van het aangevraagde en gelegen langs de Nijvelse baan, een zijstraat van Wolfshaegen als referentie voor de aanwezigheid van woningen in halfopen verband. Ook hier zijn deze woningen ... geen aanvaardbare referentie vermits deze woningen volgens het bindend deel van het ruimtelijk structuurplan Huldenberg ... gelegen zijn in de dorpskern van Neerijse en niet in het woonlint Wolfshaegen, een uitloper van voorvermelde dorpskern en waar dus een andere ordening van toepassing is dan in het woonlint. In het hele woongebied langs het woonlint Wolfshaegen, vertrekkende vanaf de dorpskern van Neerijse bevinden zich enkel woningen in open verband.

Er wordt zowel in de aanvragen als in de beslissing en verslagen van de provincie verwezen naar de nood van betaalbare woningen en het zuinig ruimte gebruik als rechtvaardiging om beperkt te gaan verdichten.

Wij vinden voor deze bewering geen enkele aanwijzing of motivatie terug in de afgeleverde vergunningen en/of verslagen van de PSA. Bij gebrek aan een RUP of BPA kan enkel gekeken worden naar de beleid bepalingen opgenomen in het RSP Huldenberg. ...

Het kwalitatief en samenhangend geheel waarvan sprake is in de afgeleverde vergunning heeft enkel betrekking op het project zelf en niet wat bedoeld is in het RSP, de omgeving. Verder wordt van zowat alle aandachtspunten die door de nabije omgeving zouden moeten bepaald zijn afgeweken met uitzondering dat er wel degelijk gezinswoningen worden gebouwd. Voor geen enkele afwijking, zoals materiaalkeuze, typologie, bouwdichtheid, oprit verharding, oprit breedte, bouwlijn, bouwdiepte, uitzicht, enz, wordt enige redelijke motivering voorgebracht.

... ”

“ ...

Voor wat betreft de inplanting van de woningen, in bijzonder de woning zoals aangeduid op het plan als G2, is dit project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepte en bouwlijn werd niet getoetst aan die van de woningen in de onmiddellijke omgeving en verschillen in grote mate van de bestaande bouwvoorschriften van 15m maximum diepte gelijkvloers en 12m voor de eerste verdieping. Deze voorschriften zijn niet alleen van toepassing in de onmiddellijke omgeving maar voor het hele woongebied dat de uitloper Wolfshaegen vormt vanaf de dorpskern Neerijse. Hetzelfde geldt voor de bouwlijn zijnde min 12m max 15m gemeten vanaf de as van de straat. Bovendien is de bestaande woning (de mijne), gelegen rechts van het aangevraagde, foutief ingetekend op de bouwplannen ... Dit geeft de indruk dat de nieuwe woning naast het mijne ongeveer een gelijke bouwlijn heeft en daardoor met slechts enkele meters achter het mijne zal uitsteken. Na het nakijken van de afmetingen blijkt dat mijn woning 5m verder naar achter is ingetekend en dat bijgevolg de achtergevel van de nieuwe woning ongeveer 10m achter het mijne zal uitsteken en gezien dat door de bocht in de straat de woningen schuin zullen staan tegenover elkaar, de hinder nog groter zal zijn. Wij vinden dat dit een ernstige inbreuk is op onze privacy, dat dit grote visuele en schaduw hinder teweeg brengt en een inkijk veroorzaakt, temeer dat er ook toegelaten wordt de tweede verdieping meer dan 12m te laten bedragen, het maximum dat de bouwvoorschriften voor de omgeving toeliet. Ook het feit dat deze woning aangeduid werd als een bescheiden woning met een bouwvolume van 540m³ maar in werkelijkheid volgens de plannen een bouwvolume hebben van meer dan 800m³ en dus veel groter zijn dan zou mogen, dit heeft een negatieve impact op de hinder die wij zullen ondervinden. Wij zijn van mening dat de inplanting niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening of redelijk is. Wij vinden dat de gemeente hier het zorgvuldigheid beginsel schendt, temeer omdat zij beweert dat het niet hun verantwoordelijkheid is na te gaan of de plannen van een aanvraag correct zijn en bovendien een afwijking van 5m niet als zwaar genoeg wegend wordt beschouwd, maar zij stelt wel de voorwaarde in de afgeleverde bouwvergunning dat de aanvrager zich

strikt dient te houden aan de bouwplannen. Het omgevingsplan bijgevoegd aan de aanvraag toon de inplanting van de woning op perceel 159x2 nochtans wel op de juiste plaats ...

...

Er wordt ook in grote mate niet voldaan aan de motiveringsplicht. De meeste motiveringen zijn niet gebaseerd op specifieke gegevens uniek aan het project of de omgeving en kunnen toegepast worden op elke bouwaanvraag en de insinuatie dat het project groot genoeg zou zijn en dusdanig niet meer verenigbaar moet zijn met de omgeving word nergens verklaard. Er komen ook veel tegenstrijdigheden voor in de besprekingen verslagen en beslissingen. En er word overvloedig gebruik gemaakt van algemene bewoordingen of nietszeggende stijlformules

Het aangevraagde project voldoet eveneens niet aan de goede ruimtelijke ordening vermits het niet voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. De bewering van de aanvrager dat door de ondergrondse garages en de uitgravingen voor de woningen voldoende parkeermogelijkheden zijn voorzien lijkt ons onrealistisch. De manier dat de parkeermogelijkheden zijn uitgewerkt, met name ondergrondse garage waar enkel de ene wagen achter de andere kan worden geplaatst in combinatie met een oprit van 3m zorgt er voor dat van het ogenblik er twee wagens moeten geplaatst worden, er ongeacht hoe deze zijn geplaatst, er altijd één voertuig in de weg zal staan van het andere en bijgevolg zal het voertuig dat in de weg staat om doorgang te kunnen verlenen voor het andere minstens voor een korte tijd op de openbare weg moeten verplaatst worden. Dit zorgt voor onnodig op en afrijden van de opritten naar de openbare weg en/of parkeer belasting langs de openbare weg. Gezien het allemaal om gezinswoningen van 4 slaapkamers gaat, waar mogelijk vroeg of laat minstens 2 of meer voertuigen zullen aanwezig zijn lijkt dit ons geen redelijke of voldoende voorziening van parkeermogelijkheden en zal dit de directe omgeving zwaar belasten, ten koste van de veiligheid van het andere verkeer, fietsers en voetgangers en dus niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Ook stellen wij ons vragen bij de beoordeling van de verleende vergunning afgeleverd door de gemeente in het verslag van de PSA ... Het lijkt dat in dit verslag de verleende vergunning enkel getoetst word op de tegemoetkoming aan de in vorige weigering gemaakte opmerkingen, en niet met de plaatselijke ordening of een goede ruimtelijke ordening, men stelt bijvoorbeeld enkel vast dat er minder woningen worden gebouwd in vergelijking met de vorige aanvraag, nergens wordt er vermeld waarom dit aanvaardbaar zou zijn of dat dit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening of verenigbaar met de directe omgeving.

Ook is er geen motivering waarom de deputatie niet de voorstellen volgt van de PSA. Het vermeldt in zijn beslissing enkel dat zij kennis heeft genomen van het andersluidend verslag.

...

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

"Ik stel vast dat nergens in de bestreden vergunning of de antwoordnota vermeld wordt dat dit project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het vergunnen van dit project zet een precedent om het gebied via lintbebouwing en de introductie van halfopen bebouwing, waardoor er kavels ontstaan van slechts 9,25m breedte aan de straatkant, verder te gaan verdichten.

De argumentering dat de woning gelegen rechts van mijn woning iets meer naar achteren staat ingeplant dan het mijne kan onmogelijk een verschil van, volgens het verslag PSA van meer dan 8m, dat de achtergevel van woning g2 achter mijn woning zal uitsteken verantwoorden. De woning waarnaar verwezen wordt net zoals het mijne zijn ingeplant in overeenstemming met de geldende bouwvoorschriften en kan natuurlijk niet dienen om een afwijking van diezelfde bouwvoorschriften en de plaatselijke ordening te rechtvaardigen. Ook wordt in de vergunning melding gemaakt dat: "Tussen de woningen onderling en tussen de

woningen en de zijdelingse perceelgrenzen is er steeds een afstand van minstens 6.00m" ... Dit is volgens de plannen wel zo voor wat betreft het uiterst linker woninggroep maar niet aan de rechterzijde, waarom kan gesteld worden dat er beslist is op basis van onjuiste informatie.

...

De deputatie gebruikt de aanwezigheid van een aantal woningen die zijn gebouwd in halfopen verband langs de Nijvelsebaan om een introductie van een nieuwe typologie in het bouwlint Wolfshaegen te rechtvaardigen. Die woningen waarnaar verwezen wordt bevinden zich in de woonkern van Neerijse, vervolgens vermeldt het verslag PSA zelf: "De bebouwing langs de Wolfshaegen betreft een lintvormige uitloper van de kern van Neerijse. De bebouwing en de perceelstructuur hebben hier een andere karakter dan deze in de kern". Men maakt dus een beslissing gebaseerd op onjuiste gegevens om een afwijking van de lokale ordening te rechtvaardigen.

..."

2.

Verwerende partij betwist voormelde standpunten van verzoekende partij als volgt:

"...

De bestreden beslissing houdt wel degelijk rekening met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit blijkt uit de bestreden beslissing zelf ...

...

Uit punt 5.7. 'Beoordeling', blijkt duidelijk waarom de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt. Meer bepaald blijkt uit de paragrafen f), h) en i) waarom de deputatie de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt ...

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

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

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die zij in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk onredelijk acht en niet afdoende gemotiveerd. Zij stelt met name vooral dat de woningtypologie met woningen in halfopen verband afwijkt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die uitsluitend bestaat uit woningen in open verband. Zij stelt tevens dat de bouwdiepte en bouwlijn van de nieuwbouwwoningen afwijkt ten opzichte van de omliggende bebouwing. In dit kader wijst zij in het bijzonder op de hinderaspecten ingevolge de diepere inplanting van de nieuwbouw G2 ten opzichte van haar naastgelegen woning, waarbij de bouwplannen geen correct beeld weergeven. Zij stelt ook dat het project onvoldoende parkeermogelijkheden voorziet. Verzoekende partij voert derhalve feitelijk de schending aan van de artikelen 4.3.1, §§1 en 2 en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

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

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, het bodemreliëf en de hinderaspecten, waarbij verwerende partij in het bijzonder rekening dient te houden met de aanpalende woning van verzoekende partij. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft de percelen die grenzen aan het bouwperceel en de percelen in de ruimere omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of 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 beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar - beslissing duidelijk de met de goede 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.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

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

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het advies en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het advies niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het advies punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het advies niet bijtreedt. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

4.

Verzoekende partij betwist vooreerst de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van het relevante aandachtspunt inzake de typologie van (een deel van) de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de in de omgeving voorkomende bebouwing. Zij stelt met name dat de vier gekoppelde nieuwbouwwoningen vreemd zijn aan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving langsheen het woonlint Wolfshaegen, die enkel bestaat uit alleenstaande eengezinswoningen, en dat de koppelwoningen waarnaar in de bestreden beslissing als referentie wordt verwezen niet zijn gelegen in de nabije omgeving.

De bestreden beslissing overweegt in navolging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er in tegenstelling tot een vorige geweigerde aanvraag *“minder woningen en geen in gesloten verband worden voorzien”*, en *“er enkel nog woningen zijn van het open en halfopen type”*. Zij oordeelt dat *“deze typologie in deze omgeving kan aanvaard worden”*. Zij stelt dat *“de bebouwing langs de Wolfshaegen een lintvormige uitloper betreft van de kern van Neerijse”* en dat *“de bebouwing en de perceelstructuur hier een ander karakter hebben dan deze in de kern”*, waarbij *“de percelen langs het betrokken gedeelte van de straat gemiddeld meer dan 12a groot zijn en dus ruim te noemen zijn”*, en waarbij *“met uitzondering van het rusthuis al deze percelen bebouwd zijn met vrijstaande eengezinswoningen”*. Hoewel zij erkent dat *“woningen in halfopen orde langs het betrokken gedeelte van de straat niet voorkomen”*, merkt zij op dat *“er in de nabije omgeving wel enkele dreegevelwoningen te vinden zijn langs de Nijvelsebaan, een zijstraat van de Wolfshaegen die op 250m van het betrokken terrein gelegen is”*. Voorts meent zij dat *“het louter verderzetten van de bestaande ordening, met vrijstaande woningen op ruime percelen, een basis vormt maar het geen absolute maatstaf is voor een verdere ordening in tijden waar er verantwoord dient omgesprongen te worden met schaarse grond”*. Ook stelt zij dat *“het betrokken project ten opzichte van de bestaande bebouwing als een aparte entiteit kan beschouwd*

worden omdat het een samenhangend groepswoningbouwproject van voldoende grootte betreft. Zij besluit dat *“er hierdoor en door de noodzaak aan een zuinig ruimtegebruik in beperkte mate wel verdicht kan worden en een nieuwe typologie geïntroduceerd worden”*. Zij oordeelt tevens dat *“de woningen zich inzake het bouwvolume en het visueel-vormelijke integreren in de omgeving”*, gezien *“de woningen 2 bouwlagen omvatten en een plat dak”*, terwijl ook *“de woningen in de buurt 1 à 2 bouwlagen omvatten”*, en hoewel ze *“meestal zijn afgewerkt met hellende daken, er ook enkele gebouwen met platte daken zijn terug te vinden”*.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing het bouwperceel en de in de omgeving bestaande toestand nauwgezet omschrijft, en de afwijkende typologie van de vier gekoppelde nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande alleenstaande woningen in de straat concreet bij haar beoordeling betreft. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat er in de ruimere omgeving reeds enkele koppelwoningen voorkomen. Zij stelt tevens dat de bestaande ordening ter hoogte van de bouwpercelen niet noodzakelijk ongewijzigd dient te worden verdergezet, gelet op de noodzaak van zuinig ruimtegebruik in het licht van de schaarste aan bouwgronden, temeer het project als groepswoningbouwproject met voldoende grootte kan worden beschouwd als een aparte entiteit binnen de straat. In die optiek besluit zij dat een ‘beperkte’ verdichting aldaar door middel van het voorzien van 4 nieuwe koppelwoningen naast 6 nieuwe alleenstaande woningen mogelijk is en geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening, in het kader waarvan zij ook vaststelt dat de nieuwbouwwoningen zich qua bouwvolume en visueel-vormelijk integreren in de omgeving.

Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat voormelde overwegingen in de bestreden beslissing foutief zijn, noch dat het bouwproject hierdoor in het licht van de kenmerken van de omgevende bebouwing redelijkerwijze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Haar argument dat er zich *“langs het woonlint Wolfshaegen vanaf de dorpskern van Neerijse enkel woningen in open verband bevinden”* wordt in de bestreden beslissing erkend, terwijl daarin evenmin wordt betwist dat de bestaande koppelwoningen waarnaar als referentie wordt verwezen in de ruimere omgeving van de bouwpercelen zijn gesitueerd, zodat de discussie inzake de afstand van deze woningen ten opzichte van de bouwpercelen op zich minder relevant is. De verwijzing in dit kader door verzoekende partij naar enkele tekstfragmenten uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Huldenberg gaat voorbij aan artikel 2.1.2, §7 VCRO, dat (in de toepasselijke versie) bepaalt dat *“de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen”*. Verzoekende partij toont in het licht van de grootte en inrichting van de omliggende percelen ten opzichte van de bouwpercelen niet aan dat de bestreden beslissing ten onrechte steunt op het argument van zuinig ruimtegebruik (zoals thans expliciet ingeschreven in artikel 4.3.1 VCRO). Verzoekende partij betwist op zich evenmin dat het project ingevolge haar kenmerken redelijkerwijze als een aparte entiteit binnen de omgevende bebouwing kan worden beschouwd. Hoewel zij stelt dat de kenmerken van de nieuwbouwwoningen afwijken van deze van de bestaande bebouwing, maakt zij niet concreet aannemelijk dat de nieuwe woningen qua bouwvolume en visueel-vormelijk dermate afwijken van de bestaande bebouwing in de omgeving dat er redelijkerwijze moet worden besloten tot strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat het oordeel in de bestreden beslissing dat *“er in beperkte mate wel kan verdicht worden en een nieuwe typologie geïntroduceerd worden”* niet is gesteund op ruimtelijk pertinente motieven en kennelijk onredelijk is.

5.

Verzoekende partij betwist tevens de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van het relevante aandachtspunt inzake de inplanting van de nieuwbouw ter hoogte van haar bestaande woning en de daarmee gerelateerde hinderaspecten. Zij stelt met name dat deze nieuwbouw (met referentie G2) zowel op het gelijkvloers als op de verdieping veel dieper wordt ingeplant dan haar woning, die foutief staat

ingetekend op de bouwplannen, waardoor *“de achtergevel van de nieuwe woning ongeveer 10m zal uitsteken”* ten opzichte van deze van haar woning, ten gevolge waarvan zij aanzienlijke privacy, visuele- en schaduwhinder zal ondervinden, temeer *“de woningen schuin tegenover elkaar zullen staan door de bocht in de straat”*. In de rand hiervan hekelt zij de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van haar bezwaar inzake de foutieve intekening van haar woning op de bouwplannen.

De bestreden beslissing overweegt hieromtrent dat *“de woningen G1 en G2 op het inplantingsplan ook op dezelfde voorgevellijn lijken te staan als de woning op het rechter aanpalende perceel”*, maar dat *“dit echter geen correcte weergave is aangezien deze woning in werkelijkheid ongeveer 4m meer naar voren lijkt te staan”*. Desondanks oordeelt verwerende partij dat de diepere *“inplanting echter nog steeds kan aanvaard worden”*, gezien *“de afstand tussen de woningen voldoende groot is en er geen grote ramen of terrassen zijn in de rechterzijgevel van de woning G2 die zouden kunnen zorgen voor een hinderlijke inkijk”*. In de rand hiervan merkt zij op dat *“de woning op het rechter aanpalende perceel bovendien iets naar voren staat ingeplant in vergelijking met de woningen op de percelen aan de rechterzijde”*. Voorts stelt zij *“dat het project geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de buurtbewoners”*, gezien *“de woningen voldoende afstand houden tot de perceelsgrenzen en de schaal overeenkomt met wat te verwachten is in deze specifieke omgeving”*, zodat *“de privacy en het gebruiksgenot van de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen niet worden geschonden”*.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing weliswaar rekening houdt met de verkeerde voorstelling op de bouwplannen van de inplanting van de aan de nieuwbouw G2 palende woning van verzoekende partij, maar oordeelt dat de aanzienlijk diepere inplanting van deze nieuwbouwwoning ruimtelijk aanvaardbaar is ingevolge de afstand tussen de woningen en de ontstentenis van mogelijke hinderlijke inkijk bij verzoekende partij. Uit de vergunde (afgestempelde) bouwplannen blijkt echter dat niet alleen de inplanting van de woning van verzoekende partij daarop verkeerd wordt weergegeven, maar ook het aantal ramen in de nieuwbouwwoning G2 van waaruit kan worden uitgekeken op de woning met tuin van verzoekende partij. Uit plan G – plannummer BA5 van september 2015 blijkt met name dat op de weergave van de zijgevel rechts van woning G2 (9) 1 groot vierkant raam op het gelijkvloers en 3 smalle rechthoekige ramen op de verdieping worden weergegeven, terwijl uit de weergave van de indeling van het gelijkvloers (1) blijkt dat er naast het grote raam nog twee kleinere ramen worden voorzien ter hoogte van de keuken en het terras. De beoordeling in de bestreden beslissing op basis van het uitgangspunt dat *“er geen grote ramen of terrassen zijn in de rechterzijgevel van de woning G2 die zouden kunnen zorgen voor een hinderlijke inkijk”* is dan ook gesteund op een foutief plan, waaruit bovendien blijkt dat er alleszins 1 groot raam aanwezig is in de rechterzijgevel. Gelet op voormelde vaststellingen is de beoordeling in de bestreden beslissing van de inplanting van de nieuwbouw G2 ten opzichte van de woning van verzoekende partij en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten in haar hoofde foutief dan wel kennelijk onredelijk.

Voormelde vaststelling geldt des te meer in het licht van het andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die oordeelde dat *“de woning G2 zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping 13.50m diep is”* en *“de woning op het rechter aanpalende perceel 4m tot 5m meer naar voren staat ingeplant”*, zodat *“er aangezien deze woning met een diepte van 9m minder diep is dan de woning G2, een verschil is tussen beide achtergevels van minstens 8m”*, hetgeen *“veel is waardoor de impact op het rechter aanpalende perceel groot is”*. In die optiek oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“er daarom dient gezocht te worden naar een oplossing waarbij de woning G2 ofwel minder diep is ofwel een grotere afstand tot de rechter perceelsgrens houdt”*, waarbij werd *“verwezen naar de meest linkse woning A1”*, die *“ook veel verder komt dan de woning op het linker aanpalende perceel maar op 6.50m van de linker perceelsgrens staat”*. Gezien dit (onderbouwd) advies is de overweging in de bestreden

beslissing dat *“de afstand tussen de woningen voldoende groot is”* redelijkerwijze evenmin afdoende om te besluiten dat de aanvraag conform is met de goede ruimtelijke ordening. Uit de bouwplannen blijkt dat de woning G2 wordt opgericht op 3 meter afstand van de perceelsgrens met verzoekende partij, terwijl ook de woning van verzoekende partij op een gelijkaardige afstand van de perceelsgrens staat ingeplant. Verwerende partij kon zich in het licht van de aanzienlijk diepere inplanting van de nieuwbouw G2 ten opzichte van de woning van verzoekende partij dan ook niet beperken tot de stijlformule dat de afstand tussen beide woningen voldoende groot is, temeer verzoekende partij deze problematiek ook aanhaalde in haar beroepschrift. De opmerking in de bestreden beslissing dat de woning van verzoekende partij *“iets naar voren staat ingeplant in vergelijking met de woningen op de percelen aan de rechterzijde”*, vormt daarbij evenmin een pertinent motief, gezien dit de bestaande toestand betreft waarmee rekening dient te worden gehouden.

6.

Verzoekende partij betwist ten slotte ook de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van het relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact. Zij stelt met name dat er onvoldoende parkeermogelijkheden worden voorzien bij de ééngezinswoningen, waarbij zij in het bijzonder wijst op de vaststelling dat er in de garages enkel twee voertuigen achter elkaar kunnen worden geplaatst, zodat zij vreest dat er ter hoogte van de opritten van 3m breedte en de openbare weg veel manoeuvres zullen moeten worden uitgevoerd, ten nadele van de verkeersveiligheid.

De bestreden beslissing overweegt hieromtrent (enkel) dat *“er ook inzake de woonkwaliteit geen opmerkingen kunnen gemaakt worden”*, onder meer gezien *“er in de ondergrondse garage plaats is voor het stallen van auto’s en fietsen”*. Gezien er wordt voorzien in 14 nieuwe ééngezinswoningen buiten de kern, betreft de mobiliteitsimpact redelijkerwijze een relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing (noch in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) wordt er echter geen specifieke motivering opgenomen inzake de door verzoekende partij aangevoerde parkeer- en verkeersproblematiek. De overweging dat *“er in de ondergrondse garage plaats is voor het stallen van auto’s”* is in het licht van de configuratie van de garages en de inritten alleszins niet afdoende.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba B&W INVEST, de heer Bruno VAN DEN EEDE en de heer Wim VAN HAUTE is onontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 12 mei 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "*het bouwen van 14 ééngezinswoningen, waarvan 6 vrijstaande en 8 driesgevelwoningen*" op de percelen gelegen te 3040 Huldenberg (Neerijse), Wolfshaegen 211, 211A, 213, 213A, 219, 219A, 221, 221A, 223, 223A, 225, 225A, 227, 227A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 159n2 159v2 en 159y2, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende 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 kosten van het beroep, begroot op 175 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 300 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de respectievelijke tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE