

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0271  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0007-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de stad <b>SCHERPENHEUVEL-ZICHEM</b></li><li>2. de stad <b>SCHERPENHEUVEL-ZICHEM</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>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 september 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 7 juli 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de bvba ARTES INVEST, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij van 4 april 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van vier gekoppelde eengezinswoningen op een perceel gelegen te 3272 Scherpenheuvel-Zichem, Stationswijk z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 256z.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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

### III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 15 januari 2016 (datum van het ontvangstbewijs) bij eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van vier gekoppelde eengezinswoningen*”.

De aanvraag kent een historiek. Eerste verzoekende partij weigerde op 22 september 2008 een verkavelingsaanvraag voor de realisatie van twee bouwloten voor open bebouwing, terwijl het daartegen ingestelde administratief beroep door verwerende partij op 10 maart 2009 niet werd ingewilligd. Eerste verzoekende partij weigerde vervolgens op 18 mei 2015 een bouwaanvraag voor het bouwen van vier gekoppelde ééngesinswoningen, terwijl het daartegen ingestelde administratief beroep door verwerende partij op 27 augustus 2015 niet werd ingewilligd.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 januari 2016 tot en met 24 februari 2016, wordt door vier omwonenden één gezamenlijk bezwaarschrift ingediend.

Eerste verzoekende partij beslist in zitting van 29 februari 2016 om de ingediende bezwaren te weerhouden:

“ ...

*De volgende argumenten over de ingediende bezwaren te weerhouden om volgende redenen:*

*- onveilige verkeerssituatie*

*De huidige situatie biedt met het grasland een ruim overzicht op de open omgeving. De langgerekte koppeling van 4 woningen langsheen de binnenkant van de bocht beperken in ruime mate het voorheen gekende overzicht. Ook niet-vergunningsplichtige aanplantingen in de private tuinen kunnen de kijkas (die momenteel de perceelgrens doorsnijdt) aangeduid op de plannen negatief beïnvloeden in deze zin dat het verkeer via de hoofdas pas laatstijdig opgemerkt wordt komende vanaf de insteken.*

...

*- bestaande perceeldiepte niet toereikend met negatieve invloed op omliggende tuinen*

*Vanuit het gangbare stedenbouwkundige gegeven wordt voor een bouwperceel een gangbare diepte van minimaal 5.00 a 6.00m achteruitbouwstrook + 17.00m bouwdiepte voor een eengezinswoning + 10.00m diepte voor een achtertuin ofte een diepte van 32.00m opgelegd. Voor percelen met een geringere diepte kan er gesleuteld worden aan de bouwdiepte voor de woning doch liefst niet aan de andere afmetingen. De maximale terreindiepte bedraagt amper +/- 21.20m en versmalt onmiddellijk. De tuin langsheen de oorspronkelijke Stationswijk die pretendeert te functioneren als achtertuin heeft slechts een maximale diepte van 6.00m. De tuinen, die conform het stedenbouwkundig gegeven gelden als voortuin doch in functie van de woning zullen worden tot achtertuin, bevinden zich vrij dicht tegen de voorgevelvlakken de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. De configuratie doet afbreuk aan het tuin-*

*aan-tuin principe die een betere privacy waarborgt. Omgekeerd zou dit de rust in de tuin langsheen de hoofdas onderuit halen.*

...

*- dorpsgezicht zal wijzigen*

*De huidige open ruimte biedt een ruim blikveld op het beschermde stads-/dorpsgezicht. Het realiseren van een langgerekte straatwand (onbestaand in de onmiddellijke omgeving) langsheen de binnenzijde van de bocht zal de kijk (komende vanaf Langdorp) op het beschermde centrum alleszins beperken.*

...”

Eerste verzoekende partij beslist in zitting van 29 februari 2016 tevens om de aanvraag ongunstig te adviseren. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent geen tijdig advies.

Eerste verzoekende partij weigert op 4 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

*beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project*

...

*De omgeving vertoont een landelijk voorkomen met overwegend residentiële karakter. De woningen werden hoofdzakelijk opgericht in vrijstaand of onderling gekoppelde verband. De site situeert zich aan de noord/westelijke rand van de kern van Testelt. Het station van Testelt alsook de school doet zich voor op +/- 200m, de beschermde St. Pieterskerk op +/- 500m. Komende van Wolfsdonk verschaft de huidige open ruimte een blikveld op het beschermde dorpsgezicht van Testelt met de St. Pieterskerk als richtpunt.*

...

*toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Door de reeds bestaande bebouwing en gekende infrastructuur is de ontwikkeling van de omgeving gekend die zich kenmerkt als een residentiële buurt.*

*Het realiseren van 4 onderling gekoppelde woongebouwen komt evenwel niet in aanmerking voor een gunstig advies om reden van:*

- de voorgestelde typologie, aard en wijze van bebouwing met vier onderling gekoppelde gebouwen die onbestaand is in de onmiddellijke omgeving;*
- het standpunt van het 3-partijenoverleg van 11.09.2008 alwaar duidelijk gesteld werd dat het perceel tussen twee bestaande wegen te ondiep is en waar de situatie tot op heden op planologisch vlak geenszins gewijzigd is;*
- het project dat ondanks de beperkte maximale bouwdiepte van +/-9.70m er niet in slaagt om een privatieve tuin met een minimale diepte van 10.00m achter de gebouwen tot stand te brengen en waar toekomstige uitbreidingsmogelijkheden niet mogelijk zijn binnen het gangbare stedenbouwkundige gegeven gelet op de beperkte perceeldiepte;*
- de toegangen tot de garages via de achtertuin die enerzijds tegemoet komen aan de doorstroming van de hoofdas en de veiligheid verhogen doch die de bruikbaarheid van de reeds beperkte, tuintjes onderuit haalt;*
- de opbouw van de woningen in gesloten verband waarbij de effectieve woonruimten op de verdieping (keuken, woonkamer) aanleiding geven tot inkijk in de respectievelijk aanpalende beperkte tuintjes wat door de aanpalenden vaak als een schending van de privacy wordt ervaren;*
- de invulling van de open ruimte die het huidige overzicht op de bocht beperkt en daardoor afbreuk doet aan de verkeersveiligheid;*
- de invulling die, komende vanaf Wolfsdonk, het zicht ontnemt op het beschermde dorpsgezicht met als centrale blikvanger de beschermde St. Pieterskerk;*
- het project dat in functie van de reeds bestaande woninggroep aan de zuidkant, de voorzijde eerder dient te richten naar het zuidelijke wegdeel, doch die hierbij niet de rust kan waarborgen van de tuinen langsheen de huidige hoofdas aan de noordkant noch van tuinen met een minimale diepte van 10.00m;*
- de woningen die vanuit het stedenbouwkundige gegeven niet beschikken over een privatieve achtertuin (vanuit het stedenbouwkundig gegeven worden tuinen begrepen tussen*

*het gevelvlak en de straat als voortuinen beschouwd) en die gelet op de beperkte privatieve ruimte geen invulling kunnen geven aan eventueel extra gewenste bijgebouwen tot extra bergruimte, daar waar de bergruimte in de voorgestelde toestand (mede gelet op het ontbreken van een kelder en/of een zolderruimte) eerder beperkt blijft (geen serre, fietsenberging, tuinberging, zwembad met poolhouse, ... mogelijk), de toepassing van het vrijstellingsbesluit is omwille van twee voortuinen per gebouw niet mogelijk;*

*– het gevoerde openbaar onderzoek waarbij het bezwaarschrift ondertekend door 4 personen weerhouden werd;*

*– de invulling van de privatieve tuinen die gelet op het aspect voortuin een beperking inhoudt qua aard en wijze van beplanting (omwille van de zichtbaarheid) - alhoewel het aanbrengen van een beplanting niet vergunningsplichtig is kan bijvoorbeeld een haag rondom de hoektuinen het zichtvlak verder beperken (zie kijkas vanuit wagens die de perceelgrens doorsnijdt) en alwaar deze kijklijn beduidend korter wordt zodat overstekende wagens en wagens die de hoofdas volgen vrij snel op mekaar zitten.*

...

#### mer-screening

...

*Binnen een straal van 200m bevinden zich hiernavolgende kwetsbare functies: het beschermde dorpsgezicht, de school, een ven/ivongebied, een vogelrichtlijngebied, een overstroombaar gebied.*

*De zoneringsgegevens, zoals hiervoor vermeld, houden geen beperkingen in qua bebouwbaarheid van de eigendom, de beschikbare ruimte met beperkte bouwdiepte laat evenwel geen invulling conform de gangbare stedenbouwkundige richtlijnen toe.*

..."

4.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 22 april 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 juli 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 7 juli 2016 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“...

#### 5.2 Beschrijving van de plaats

*Het goed ligt op circa 200m van het station en de school van Testelt, in het noordwesten van het grondgebied van Scherpenheuvel-Zichem. Het centrum van Testelt is eerder klein en de kerk en enkele voorzieningen zijn verder weg van het goed gelegen, namelijk aan de andere zijde van het station en verder tussen de spoorweg en de Demer. Het gedeelte rond de kerk betreft een beschermd dorpsgezicht. Er is vanaf de bocht beperkt zicht op de kerk maar dit zal, bij bebouwing van een perceel aan de overzijde van de straat (korter naar het station toe), automatisch verdwijnen. Naar het noorden toe waaiert het centrum uit via enkele residentiële woonconcentraties en woonlinten. De woondichtheid is er eerder laag.*

*Het huidige terrein heeft de vorm van een lange en smalle ovaal en grenst over de noordoostelijke lange zijde aan de straat Stationswijk, het verlengde van de straat Hanenberg. Dit is de lokale verbindingsweg tussen Wolfsdonk en Testelt. Op deze plaats maakt de Stationswijk een lange bocht. Het tegenovergelegen gebied is onbebouwd en behoort tot een woonuitbreidingsgebied. Aan de zuidwestelijke lange zijde grenst het perceel aan een kleine lokale weg die als een lus/aftakking uitgaat op de Stationswijk en dezelfde naam draagt. Hier staan veelal oudere woningen in open verband opgericht. Het smalle perceel ligt tussen deze twee straattedelen.*

*Het onbebouwde restperceel heeft een oppervlakte van 15a 93ca. De lengte van de kortste zijde/as van de ovaal bedraagt circa 22m. De lengte van de lange as bedraagt circa 125m.*

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt het gelijktijdig oprichten van een bouwblok van 4 gekoppelde eengezinswoningen. De woningen hebben elk twee bouwlagen, geen kelders of zolders en worden afgewerkt met een plat dak. ...*

*De woningen worden langs de hoofdbaan (noordoostelijke zijde) ingeplant op een afstand van 12m uit de as van de weg. Naast de baan loopt een bestaande gracht. Langs de kleine straat (zuidwestelijke zijde) worden de gevels opgericht op 10m uit de as van de weg.*

*De bouwzone volgt de ovaalvorm van het perceel, waardoor ze op de uiteinden versmalt. In het midden worden de 4 woningen voorzien die op beide uiteinden aangevuld worden met ondiepe carports en daarna volgen nog kleinere tuinbergingen als afsluiters van de bebouwing. In het midden van de ovaal, op het breedste punt, is de bebouwing circa 10m diep. Aan de uiteinden, ter hoogte van de tuinbergingen, bedraagt de bebouwing slechts 4.70m. De lengte van de gehele constructie, inclusief de carports en de tuinbergingen bedraagt ongeveer 49m. Het vloerpeil van de woningen bevindt zich op minstens 35 cm boven de as van de weg.*

*De woningen worden volgens een eenvormige bouwstijl opgericht in een grijze gevelsteen en grijs aluminium buitenschrijnwerk. Ter hoogte van de garages en de voordeuren wordt met hout gewerkt als gevelaccent. De uiterste woningen hebben leefruimten op de benedenverdieping en slaapkamers op de verdieping. Ze beschikken elk over drie slaapkamers. Bij de twee middelste woningen (elk twee slaapkamers) wordt dit woonprogramma gewisseld. ... De leefruimten op de eerste verdieping worden voorzien van inpandige dakterrassen van circa 2m breed en 5m lang.*

*Langs de zijde van de hoofdbaan worden geen opritten en voortuinen voorzien. Deze bevinden zich allemaal langs het kleine straatje. De inritten en paden naar de voordeuren worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De terrassen in de tuin worden niet voorzien in waterdoorlatende materialen. De beide uitersten van de langwerpige ovale buitenruimte worden gevoegd bij de tuinen van de woningen aan de buitenzijde op het perceel.*

*...*

### 5.5 Openbaar onderzoek

*... Zoals blijkt uit de onderstaande beoordeling kunnen de bezwaren worden weerlegd.*

### 5.6 Beoordeling

*...*

*c) ... De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied.*

*...*

*e) In 2009 werd een verkavelingsontwerp door de deputatie negatief beoordeeld gezien het ontwerp een bebouwingstypologie en terreinbezetting voorzag die niet verenigbaar was met de vormeigenschappen van de kavels.*

*Er werd toen door de deputatie de volgende suggestie gemaakt: 'Er dient gezocht te worden naar een woonproject in zijn geheel, bijvoorbeeld geschakelde meergezinswoningen (groepsbouw als één project) volgens een kwaliteitsvol architecturaal en stedenbouwkundig concept, dat de bijzondere vorm van het terrein omzet in een ruimtelijke, stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde. Ook dient het project in overeenstemming te zijn met de woonbehoeften van de landelijke kern nabij het station en de openbare vervoersmogelijkheden (gevarieerd woningaanbod voor klassieke en nieuwe gezinssamenstellingen). Er dient extra aandacht besteed te worden aan de waterbergingsbeperkingen en de overstromingsgevoeligheid van het terrein. Wel mag het project niet overladen en volumineus worden zodat de draagkracht van het perceel overschreden wordt'.*

*Zoals eerder gesteld is het perceel ontwikkelbaar. Het beoogde project komt ook tegemoet aan de toen gestelde opmerkingen. Het perceel, dat zich als een eilandje voordoet, wordt in zijn geheel ontwikkeld volgens een uniforme bouwstijl zodat het project zich als een eigen stedenbouwkundige entiteit profileert. Het vormt een duidelijk einde van de kernbebouwing door het aanbrengen van een sterke gevelwand tegenover het onbebouwde gebied. Het project is afgestemd op de specifieke vorm van het perceel. Het betreft een optimale inplanting en een efficiënt ruimtegebruik zonder dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden. In dit opzicht kan een specifieke bebouwingstypologie van een gesloten bouwblok van 4 units ruimtelijk aanvaard worden. Ondanks een gevellengte van ongeveer 49m, wat uitzonderlijk is voor de locatie, wordt er voldoende variatie in het gevelvlak aangebracht aan de hand van de lagere carports en tuinbergingen enerzijds en anderzijds door een evenwichtig spel van gekozen gevelmaterialen dat aangevuld wordt door kleine verspringingen in de voorgevelbouwlijn en de dakrandhoogte, zonder tot een chaos te leiden. Het betreft een architecturaal en stedenbouwkundig evenwichtig geheel.*

*Verder beschikt iedere woning over het nodige hedendaagse wooncomfort. De woningen beschikken over voldoende binnenoppervlakte en er is keuze uit 2 of 3 slaapkamers, steeds aangevuld met ruime leefruimtes. Hoewel er geen zolder of kelder is, beschikt toch iedere wooneenheid over 2 bergingen en een garage/carport. Er wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd op maat van een landelijk gelegen dorp. Het gaat hierbij enerzijds om grondgebonden woningen volgens een volwaardig bouwprogramma. Anderzijds zijn er bel-etagewoningen met dakterrassen aansluitend op de leefruimten. Vanuit stedenbouwtechnisch en architecturaal standpunt is het project ruimtelijk aanvaardbaar.*

*f) De noordoostelijke tuinen zijn eerder ondiep maar even breed als iedere woning. Ze worden steeds aangevuld met zuidwestelijke gelegen voortuinen en voor de beide kopwoningen komt er nog een ruime zijtuin bij. Voor de bel-etagewoningen worden beide tuinen aangevuld met degelijke dakterrassen op de verdiepingen. Iedere wooneenheid beschikt hiermee over voldoende buitenruimte overeenkomstig hun landelijke ligging.*

*Evenwel houdt de ingesloten ligging van beide middelste woningen, in combinatie met niet overdreven grote tuinzones, in dat er nagenoeg geen uitbreidingen aan de woningen meer mogelijk zijn en evenmin dat het oprichten van bijkomende constructies in de tuinzone nog tot de mogelijkheden zal behoren. Hetzelfde geldt voor uitbreidingen voor beide kopwoningen. Deze worden aan de voor- en achtergevel evenzeer door de niet al te diepe tuinen gedomineerd en aan de zijkanten vormen de carports en tuinbergingen een belemmering voor verdere uitbreidingen.*

*g) Naast een principieel positieve beoordeling is er toch nog een opmerking te formuleren over het in overeenstemming brengen van de dakterrassen met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Het betreft hier de dakterrassen van woning 2 die tot op de perceelgrens open zijn. Volgens de bepalingen van het burgerlijk wetboek dienen de buitenmuren loodrecht op de scheidingslijn vanaf de scheidingslijn over een minimale afstand van 60 cm gesloten te zijn en dit om schuine zichten te vermijden. Hieraan voldoen de terrassen van woning 2 niet, maar mits het aanbrengen van een lichtdoorlatend ondoorzichtig scherm kan dit makkelijk in regel gebracht worden.*

*h) Wat de verkeersveiligheid en de zichtbaarheid in de bocht betreft, moet worden opgemerkt dat een bocht zonder enige bebouwing of tuininrichting steeds een betere zichtbaarheid oplevert dan met bebouwing of een sterk doorgroende tuinaanleg. Dit geldt voor alle bochten in alle straten en kan nooit leiden tot een bouwverbod. Met een lengte van 12m wordt het bouwproject op een voldoende grote afstand van de as van de baan ingeplant. Om een veilig zicht in de bocht te behouden moet de tuinzone van ieder obstakel (bomen, bestelwagens, etc.) gevrijwaard blijven. Er wordt gezorgd voor een uniforme tuinaanleg die niet hoger is dan 80cm, wat vermeld wordt op het inplantingsplan. Alle voertuigen zullen enkel het terrein kunnen bereiken via het achtergelegen kleine straatje in plaats van via de bocht. Dit komt de verkeersveiligheid in de bocht ten goede. Om de uitritten van het kleine straatje op de*

hoofdbaan veilig en overzichtelijk te houden mag de eerste 10m van het terrein vanaf deze kruispunten niet voorzien worden van enige belemmering van zicht (hagen, struiken, ...).

i) De oprichting van deze 4 gekoppelde ééngezinswoningen zal het straatbeeld veranderen en het zicht op de kern met als centrale blikvanger de beschermde Sint-Pieterskerk enigszins beperken. De bestaande bebouwing neemt echter al het grootste deel van dit zicht weg wanneer men van Wolfsdonk komt. De bijkomende vernauwing van het zicht op de kern is dan ook aanvaardbaar voor een gebied zo dicht bij de kern gelegen. Deze gekoppelde woningen kondigen de start van de kernbebouwing aan. De Sint-Pieterskerk blijft over het ganse traject als herkenningspunt in het gebied zichtbaar.

j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een uniforme uitstraling als aanduiding van de kernbeëindiging. De schaal en de bouwdichtheid van het project zijn op maat van het perceel.

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

- de afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlaktes) wordt in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes). Er werden in het nieuwe ontwerp voldoende maatregelen genomen in het kader van de watertoets en de verordeningen en er dringen zich geen bijkomende maatregelen op. Onder deze omstandigheden kan dan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijke effecten worden veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding;
- het perceel is bebouwbaar en wordt in zijn geheel ontwikkeld volgens een uniforme bouwstijl zodat het project zich als een eigen stedenbouwkundige entiteit profileert. Het project is afgestemd op de specifieke vorm van het perceel. Het betreft een architecturaal en stedenbouwkundig evenwichtig geheel;
- iedere woning beschikt over het nodige hedendaagse wooncomfort. Er wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd op maat van het landelijk gelegen dorp. Vanuit stedenbouwtechnisch en architecturaal standpunt is het project ruimtelijk aanvaardbaar;
- iedere wooneenheid beschikt over voldoende buitenruimte overeenkomstig hun landelijke ligging. De buitenruimte biedt voldoende rust en privacy;
- de woningen beschikken over een realistisch en volwaardig bouwprogramma, waardoor latere uitbreidingen niet nodig zijn;

...

#### BESLUIT

...

2. De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- er mogen geen bijgebouwen of aanbouwen meer geplaatst worden bij de woningen; de tuinen blijven vrij van elke bebouwing;
  - de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken. De maximale hoogte van de beplantingen op het perceel langs de hoofdstraat is 80 cm. Om de uitritten van het kleine straatje op de hoofdbaan veilig en overzichtelijk te houden mag de eerste 10m van het terrein vanaf deze kruispunten niet voorzien worden van enige belemmering van zicht (hagenstruiken, ...);
  - het terras van woning 2 dient in regel gebracht te worden met de bepalingen in het burgerlijk wetboek, wat wil zeggen dat er een gesloten element geplaatst moet worden op de eerste 60 cm tegen de scheidingslijn zodat geen rechtstreeks zicht ontstaat op het buurperceel;
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

##### A. Eerste middel

###### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1, §§1, 1°, b) en 2 en 4.2.19, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de formele en materiele motiveringsverplichting en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

*En doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing erkent dat “een gevellengte van ongeveer 49 m uitzonderlijk is voor de locatie”, doch bepaalt dat het ontwerp aanvaardbaar is aangezien er voldoende variatie aangebracht wordt in het gevelvlak.*

*En doordat, de bestreden beslissing geen afdoende beschrijving bevat van de onmiddellijke en ruimere omgeving en evenmin een afdoende toetsing bevat van de overeenstemming van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand;*

*En doordat in de onmiddellijke omgeving zich enerzijds kenmerkt door eengezinswoningen, alleenstaand dan wel gekoppeld, langs de ene kant van het perceel en door een ongeschonden openruimtegebied langs de andere kant van het perceel.*

*En doordat de ligging van enkel alleenstaande en gekoppelde woningen langs de ene kant van de straat en een open ruimte langs de andere zijde van de straat niet bij de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening werd betrokken. Ook de impact van het project op de omgeving en diens overeenstemming met de omgeving werd niet bij de beoordeling betrokken noch onderzocht. Dit niettegenstaande bezwaarindieners in hun bezwaarschrift dd. 23 februari 2016 stelden dat zij een negatieve invloed vrezen op de omleggen (sic) tuinen.*

*En doordat het college dd. 4 april 2016 eveneens had geoordeeld dat de aanvraag onder meer geweigerd moet worden gelet de voorgestelde typologie, aard en wijze van bebouwing met vier onderling gekoppelde gebouwen onbestaand is in de onmiddellijke omgeving.*

*En doordat het project daarenboven dakterrassen en leefruimtes (keukens en woonkamers) op de verdiepingen voorziet, wat in combinatie met beperkte tuinen van nog geen 10 meter diepte ontegensprekelijk gevolgen zal hebben op het vlak van hinder, inkijk, privacyschendingen en vermindering woongenot. Evenwel worden deze potentiële gevolgen niet onderzocht noch bij de beoordeling betrokken.*



*En doordat deze relevante omgeving bij de beoordeling van de verwerende partij diende te worden betrokken en de overeenstemming van het project met deze onmiddellijke omgeving – onder meer op het vlak van hinder, ruimtegebruik, privacy, schaal, functionele inpasbaarheid,... diende te worden onderzocht en beoordeeld;*

*En doordat, tweede onderdeel, de bestreden beslissing aangaande de zichtbaarheid in de bocht bepaalt dat “een bocht zonder enige bebouwing of tuininrichting steeds een betere zichtbaarheid oplevert dan met bebouwing of een sterk doorgroeide tuinaanleg. Dit geldt voor alle bochten in alle straten en kan nooit leiden tot een bouwverbod. Met een lengte van 12 m wordt het bouwproject op een voldoende grote afstand van de as van de baan ingeplant.”*

*En doordat de bestreden beslissing enkel met de afstand van de gebouwen tot de as van de baan rekening houdt en niet de afstand van de gebouwen tot de rooilijn onderzoekt noch beoordeelt of deze afstand tot de rooilijn voldoende is om een afdoende zichtbaarheid in de bocht te garanderen.*

*En doordat de gebouwen inderdaad ingeplant worden op 12 meter van de as van de baan, doch slechts op een veel kleinere afstand van de grens tussen het privaat en het publiek domein (zijnde de rooilijn).*

*En doordat de Stationswijk een dubbelrichtingsbaan uitmaakt, waardoor het geenszins duidelijk is waarom de afstand tot de as van de weg (middenpunt van de baan) als enig relevant criterium voor de beoordeling van de veiligheid en zichtbaarheid in de bocht wordt weerhouden.*

*En doordat ook in het bezwaarschrift, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, de bezorgdheid geuit wordt omtrent de onveilige verkeerssituatie die het project zal creëren. Ook het college van burgemeester en schepenen oordeelde dd. 4 april 2016 dat de invulling van de open ruimte het huidige overzicht op de bocht beperkt en daardoor afbreuk doet aan de verkeersveiligheid.*

*En doordat de motivering van de bestreden beslissing gelet de ingediende bezwaren en standpunt van het college in eerste aanleg des te zorgvuldiger dient te zijn.*

*En doordat de opgelegde voorwaarden van de beperking van de hoogte van de beplanting onvoldoende precies, rechtszeker en redelijk is en bijgevolg een schending vormt van art. 4.2.19 §1 VCRO en het redelijkheidsbeginsel.*

*En doordat, derde middelonderdeel, de bestreden beslissing erkent dat de oprichting van de 4 gekoppelde eengezinswoningen het straatbeeld zal veranderen en het zicht op de kern met als centrale blikvanger de beschermde Sint-Pieterskerk enigszins zal beperken. Evenwel acht de bestreden beslissing de aanvraag vooralsnog vergunbaar aangezien de bestaande bebouwing reeds het grootste deel van het zicht zou wegnemen wanneer men van Wolfsdonk komt. De bijkomende vernauwing van het zicht op de kern zou om deze reden aanvaardbaar zijn voor een gebied, zo dicht bij de kern gelegen. De gekoppelde woningen kondigen de start van de kernbebouwing aan. De Sint-Pieterskerk blijft over het ganse traject als herkenningspunt in het gebied zichtbaar.*

*En doordat de bestreden beslissing uit het oog verliest dat niet enkel de kerk beschermd werd als monument, doch ook het dorpszicht van Tisselt beschermd werd als een dorpsgezicht. Daarenboven is het terrein gelegen in de nabijheid van een landschapsrelict “Demervallei tussen Aarschot en Diest” overeenkomstig de landschapsatlas.*

*En doordat in het bezwaarschrift, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, vermeld werd dat de aanvraag gelegen is in de nabijheid van een beschermd dorpsgezicht – dat door de aanvraag zou worden gewijzigd –het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg oordeelde dat de voorgestelde invulling het zicht zal ontnemen op het beschermde dorpsgezicht met als centrale blikvanger de beschermde St. Pieterskerk.*

*En doordat de motivering in de bestreden beslissing niet kan worden aanvaard, aangezien zodanig gelijk welk project, gelegen bij de kern, zou kunnen worden vergund enkel omwille van het gegeven dat het bij de kern is gelegen. De bestreden beslissing laat dan ook na om in concreto te onderzoeken of het aangevraagde weldegelijk het zicht op de kern beperkt noch te motiveren waarom een dergelijke beperking van het zicht in casu aanvaardbaar zou zijn, quod non.*

*...*

*Toelichting bij het eerste middelonderdeel*

*20. Er dient erop te worden gewezen dat de bestreden beslissing geen omschrijving van voormelde relevante onmiddellijke noch ruimere omgeving bevat en bijgevolg een schending vormt van art. 4.3.1, §2, 2° VCRO.*

*...*

*21. De bestreden beslissing bevat ... geen omschrijving van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand op het vlak van woningconfiguratie en open ruimte en laat na om een beoordeling van de overeenstemming met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand door te voeren. Ook een omschrijving van de ruimere omgeving wordt niet weergegeven.*

*De bestreden beslissing erkent slechts dat “een gevellengte van ongeveer 49 m uitzonderlijk is voor de locatie”, doch bepaalt dat het ontwerp aanvaardbaar is aangezien er “voldoende variatie” aangebracht wordt in het gevelvlak “aan de hand van de lagere carports en tuinbergingen enerzijds en anderzijds door een evenwichtig spel van gekozen gevelmaterialen dat aangevuld wordt door kleine verspringingen in de voorgevelbouwlijn en de dakrandhoogte, zonder tot een chaos te leiden. Het betreft een architecturaal en evenwichtig geheel”.*

*Deze motivering is evenwel onvoldoende om de overeenstemming van het aangevraagde met de onmiddellijke en ruimere omgeving te kunnen verantwoorden. Nochtans erkent de beslissing zelf dat er in casu een “sterke gevelwand” wordt aangebracht tegenover het onbebouwde gebied. Hoe een dergelijke invulling van een restperceel aan de rand van een open ruimte met aan de andere kant van de straat hoofdzakelijk alleenstaande eengezinswoningen en slechts twee gekoppelde eengezinswoningen verantwoord kan zijn en in overeenstemming met de omgeving is niet duidelijk en wordt onafdoende gemotiveerd.*

*De perceelsconfiguratie en woningtypologie doet zich in de onmiddellijke omgeving als volgt voor ...*

*Hoe variatie in het gevelvlak en kleine verspringingen in de voorgevelbouwlijn en dakrandhoogte de aangevraagde vier aaneengekoppelde woningen wel in overeenstemming kunnen brengen met de in de omgeving bestaande toestand (hoofdzakelijk alleenstaande en slechts twee gekoppelde woningen, naast een ruime open ruimte) blijft verder een raadsel. Een dergelijke motivering blijft onafdoende.*

*De woningen in de omgeving hebben trouwens quasi allemaal een zadeldak (zonder dakterras), terwijl het voorwerp van de aanvraag platte daken met tuinterrassen vergunt.*

*Daarenboven zijn de tuinen van de vergunde woningen minder dan 10 meter diep en is er geen sprake van een volwaardige achtertuin – wat evenmin voorkomt in de omgeving.*

*22. De bestreden beslissing onderzoekt bijgevolg niet hoe het project zich verhoudt tot de bestaande toestand – zijnde hoofdzakelijk eengezinswoningen in alleenstaand en twee woningen in gekoppeld verband enerzijds, en een grote open ruimte anderzijds. Het bouwen van een geheel van vier gekoppelde woningen (met voorgevelbreedte van 49 m!) aan de rand van een grote onbebouwde open ruimte creëert daarenboven een sterk contrast en dient zorgvuldig te worden gemotiveerd.*

*Hoe vier gekoppelde woningen met tuinen van geen 10 meter diepte inpasbaar kunnen zijn ten aanzien van een grote open ruimte blijft een raadsel.*

*Daarenboven worden de eengezinswoningen aan de overzijde van de straat zelfs niet concreet omschreven, noch wordt onderzocht of de eengezinswoningen hinder zouden ervaren van het project. Evenwel zijn bijna alle eengezinswoningen alleenstaand en er is slechts een gekoppeld woningpaar voorhanden. Vier gekoppelde woningen vormen dan ook ontegensprekelijk een breuk met de omgeving.*

*Daarenboven heeft het college dd. 4 april 2016 eveneens reeds geoordeeld dat de aanvraag onder meer geweigerd moet worden gelet op de voorgestelde typologie, aard en wijze van bebouwing met vier onderling gekoppelde gebouwen onbestaand is in de onmiddellijke omgeving. Omwille van deze weigeringsmotieven in eerste aanleg diende het onderzoek en de motivering van verwerende partij des te concreter en preciezer te zijn.*

*23. Het project voorziet daarenboven dakterrassen en leefruimtes (keukens en woonkamers) op de verdiepingen, wat in combinatie met beperkte tuinen van nog geen 10 meter diepte ontegensprekelijk gevolgen zal hebben op het vlak van hinder, inkijk, privacyschendingen en vermindering woongenot.*

*Deze potentiële hinderaspecten van het project worden niet onderzocht noch op een zorgvuldige wijze bij de beoordeling betrokken.*

*Dit niettegenstaande bezwaarindieners in hun bezwaarschrift dd. 23 februari 2016 stelden dat zij een negatieve invloed vrezen op de omleggen (sic) tuinen.*

*Bijgevolg werd de impact van het project op de omgeving en diens overeenstemming met de omgeving niet bij de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betrokken noch onderzocht. Dit vormt een onzorgvuldige beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en een kennelijk onredelijke motivering.*

*24. Uit de bestreden beslissing moet daarenboven blijken dat het bestuur de grieven van bezwaarindieners bij zijn beoordeling heeft betrokken en waarom de argumenten niet werden aangenomen. De motivering dient des te zorgvuldiger te gebeuren aangezien ook het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg zijn weigering mede gesteund heeft op het feit dat de voorgestelde typologie, aard en wijze van bebouwing onbestaande is in de onmiddellijke omgeving.*

*...*

#### *Tweede middelonderdeel*

*25. De bestreden beslissing bepaalt aangaande de zichtbaarheid in de bocht dat “een bocht zonder enige bebouwing of tuininrichting steeds een betere zichtbaarheid oplevert dan met*

*bebouwing of een sterk doorgroeide tuinaanleg. Dit geldt voor alle bochten in alle straten en kan nooit leiden tot een bouwverbod. Met een lengte van 12 m wordt het bouwproject op een voldoende grote afstand van de as van de baan ingeplant.”*

*Dit betreft echter een motivering die er geen is. Het is vanzelfsprekend zo dat geen bebouwing een betere zichtbaarheid biedt dan een bebouwd perceel. A contrario kan evenwel niet worden afgeleid dat bijgevolg elke vorm van bebouwing zomaar toegelaten is, enkel omwille van de reden dat er geen sprake mag zijn van een bouwverbod.*

*De bestreden beslissing dient in concreto te onderzoeken of de aangevraagde bebouwing de zichtbaarheid beperkt en tot verkeersonveilige situaties zou leiden.*

*Evenwel houdt de bestreden beslissing enkel rekening met de afstand van de gebouwen tot de as van de baan en onderzoekt zelfs niet welke concrete afstand van de gebouwen tot de rooilijn wordt bewaard noch of deze afstand tot de rooilijn voldoende is om een afdoende zichtbaarheid in de bocht – onder meer gelet de specifieke kromming van de baan – te blijven garanderen.*

*De gebouwen worden inderdaad ingeplant op 12 meter van de as van de baan, doch slechts op een veel kleinere afstand van de grens tussen het privaat en het publiek domein (zijnde de rooilijn).*

*Evenwel betreft de Stationswijk een dubbelrichtingsbaan, waardoor het geenszins duidelijk is waarom de afstand tot de as van de weg (middenpunt van de baan) als enig relevant criterium voor de beoordeling van de veiligheid en zichtbaarheid in de bocht wordt weerhouden. Men dient met name de afstand tot de concrete rijstroken, en de rooilijn, te onderzoeken.*

*Daarenboven dient ook de veiligheid van de fietsers te worden gegarandeerd, aangezien Stationswijk ter plaatse niet over een afzonderlijk fietspad beschikt, waardoor de fietsers zich op de baan dienen te begeven, wat tot aanvullende verkeersonveilige situaties aanleiding kan geven.*

*De perceelsconfiguratie ter plaatse is zeer speciaal, waardoor er op één punt vier wegen samenkomen langs één kant en drie wegen (met wel nog op een korte afstand twee aanvullende aansluitende wegen) langs de andere kant. Ook met dit specifiek aspect wordt in de bestreden beslissing onvoldoende rekening gehouden.*

*...*

*Nochtans werd in het bezwaarschrift, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, de bezorgdheid geuit omtrent de onveilige verkeerssituatie die het project zal creëren. Ook het college van burgemeester en schepenen oordeelde dd. 4 april 2016 dat de invulling van de open ruimte het huidige overzicht op de bocht beperkt en daardoor afbreuk doet aan de verkeersveiligheid.*

*Bijgevolg diende de motivering van de bestreden beslissing gelet de ingediende bezwaren en standpunt van het college in eerste aanleg des te zorgvuldiger te zijn.*

*De bestreden beslissing onderzoekt niet in concreto, op basis van de feiten van het dossier, of de vergunde bebouwing de zichtbaarheid in de bocht blijft garanderen.*

*26. Subsidiair – voor zover uw Raad zou oordelen dat de bestreden beslissing in redelijkheid op basis van de beschikbare motivering kon besluiten dat de aangevraagde gebouwen de zichtbaarheid in de bocht niet beperken en dat de veiligheid van de weggebruikers, m.i.v. de*

zwakke weggebruikers kan worden gegarandeerd, quod certe non, moet worden opgemerkt dat de bestreden beslissing de mobiliteitsprobleem gedeeltelijk erkent doch legt als enige voorwaarde op dat de beplanting een maximale hoogte langs de hoofdstraat van 80 cm niet mag overschrijden. Daarenboven mogen de eerste 10 meter van het terrein vanaf de kruispunten niet voorzien worden van enige belemmering van zicht (hagenstruiken...).

...

Het is evenwel duidelijk dat deze voorwaarde onvoldoende is om de verkeersveiligheid te garanderen. Minstens kan uit de bestreden beslissing niet worden afgeleid dat de opgelegde maatregel gesteund is op een correcte en concrete beoordeling van de feiten van het dossier, aangezien de bestreden beslissing enkel rekening houdt met de afstand vanaf de as van de baan tot de bebouwing.

Zelfs de afstand tussen de perceelsgrens (waar de beplanting zal worden aangebracht) en de as van de baan wordt niet onderzocht. Het is bijgevolg manifest onduidelijk of een beplanting op de perceelsscheiding, zelfs met een hoogte van "slechts" 80 cm, de goede zichtbaarheid in de bocht zal kunnen behouden.

De naleving van de opgelegde voorwaarde kan daarenboven niet worden gegarandeerd, aangezien het aanbrengen van beplantingen niet vergunningsplichtig is. Het kenmerk van beplantingen is daarenboven dat ze variëren (ze groeien, verliezen bladeren, dienen te worden bijgesnoeid, onderhouden, ...) en bijgevolg niet rechtszeker zijn, noch voldoende precies. Beplantingen vereisen voortdurende daden van derden om hen in stand te houden.

Een opschietende haag, die niet op tijd bijgesnoeid is geweest, zal de zichtbaarheid onmiddellijk verminderen. Evenwel is de gemeente niet bevoegd om hagen op privaat domein zelf bij te snoeien. De enige mogelijkheid om de opgelegde voorwaarde te doen naleven vormt de inleiding van een strafvordering dan wel een herstellvordering omwille van de schending van de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden.

Het is kennelijk onredelijk om te verwachten dat de gemeente de naleving van de opgelegde voorwaarde eeuwig zou kunnen handhaven, door het inleiden van een strafvordering dan wel een publiekrechtelijke herstellvordering, telkens als de haag bijgesnoeid dient te worden.

De opgelegde voorwaarde is bijgevolg kennelijk onredelijk, onzorgvuldig, onvoldoende precies in de praktijk (dient de haag bijvoorbeeld gesnoeid te worden en hoeveel keer per jaar – dit zal mogelijks afhankelijk zijn van de plantensoort,...) en diens naleving in de praktijk zal kennelijk onredelijke inspanningen vergen van de handhavende overheid.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitingaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.

Verweerder liet in casu echter na om een zorgvuldig onderzoek van het dossier door te voeren. Dit aangezien de bestreden beslissing niet onderzoekt of de opgelegde voorwaarde, met name de beperking van de hoogte van de beplanting en diens afstand van de kruispunten, in casu effectief een oplossing zouden kunnen bieden voor de verkeersonveilige situatie.

...

#### Derde middelonderdeel

27. De bestreden beslissing erkent dat de oprichting van de 4 gekoppelde eengezinswoningen het straatbeeld zal veranderen en het zicht op de kern met als centrale blikvanger de beschermde Sint-Pieterskerk enigszins zal beperken. Evenwel acht de bestreden beslissing de aanvraag vooralsnog vergunbaar aangezien de bestaande bebouwing reeds het grootste

deel van het zicht zou wegnemen wanneer men van Wolfsdonk komt. De bijkomende vernauwing van het zicht op de kern zou om deze reden aanvaardbaar zijn voor een gebied, zo dicht bij de kern gelegen. De gekoppelde woningen kondigen de start van de kernbebouwing aan. De Sint-Pieterskerk blijft over het ganse traject als herkenningspunt in het gebied zichtbaar.

De bestreden beslissing verliest vooreerst uit het oog dat niet enkel de kerk beschermd werd als monument, doch ook het dorpszicht van Tisselt beschermd werd als een dorpsgezicht.

Daarenboven is het terrein gelegen op een afstand van minder dan 200 meter van een landschapsrelict "Demervallei tussen Aarschot en Diest" overeenkomstig de landschapsatlas.

...

Alhoewel in het bezwaarschrift, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, vermeld werd dat de aanvraag gelegen is in de nabijheid van een beschermd dorpsgezicht – dat door de aanvraag zou worden gewijzigd – en niettegenstaande het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg dat de voorgestelde invulling het zicht zal ontnemen op het beschermde dorpsgezicht met als centrale blikvanger de beschermde St. Pieterskerk, houdt de bestreden beslissing enkel rekening met het beschermde monument, zijnde de kerk, en onderzoekt de gevolgen en de impact van de aanvraag op het beschermde dorpsgezicht allerminst. Evenmin wordt de impact op het landschapsrelict onderzocht.

Ook in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 4 april 2016 werd er op gewezen dat er zich binnen een straal van 200 m een beschermd dorpsgezicht en een school bevindt en dat dit kwetsbare functies uitmaken, waarmee rekening dient te worden gehouden en die de weigering van de aanvraag noodzaken.

De bestreden beslissing onderzoekt echter niet of de aangevraagde constructie de zichtbaarheid van het beschermde dorpsgezicht en landschapsrelict zal ontnemen en of deze vermindering aanvaardbaar zou zijn, quod non.

28. Daarenboven wordt erkend dat het zicht op de kerk wordt beperkt. Deze beperking wordt aanvaardbaar geacht aangezien het gebied dicht bij de kern is gelegen. Deze motivering kan niet worden aanvaard, aangezien zodanig gelijk welk project, gelegen bij de kern, zou kunnen worden vergund enkel omwille van het gegeven dat het bij de kern is gelegen. De bestreden beslissing laat na in concreto te onderzoeken of het aangevraagde weldegelijk het zicht op de kern beperkt noch te motiveren waarom een dergelijke beperking van het zicht in casu aanvaardbaar zou zijn, quod non.

De "dichte" ligging bij de kern is daarenboven bediscussieerbaar en in elk geval relatief.

Verweerder liet in casu echter na om een zorgvuldig onderzoek van het dossier door te voeren.  
..."

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

"...

1. Eerste middelonderdeel

10. Het kan worden vastgesteld dat verwerende partij er niet in slaagt om de argumentatie van verzoekers ... te weerleggen.

De geciteerde bepalingen van de bestreden beslissing tonen niet aan dat er weldegelijk rekening zou zijn gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving van het project in de aangegeven mate.

...

## 2. Tweede middelonderdeel

13. Het feit dat de bestuurder van een voertuig (links vooraan) ook meer ten hoogte van de as van de weg gepositioneerd is dan ter hoogte van de rooilijn vormt geen vrijgeleide om enkel de afstand van de gebouwen tot de as van de weg bij de beoordeling te betrekken.

Met name zullen niet alleen voertuigbestuurders maar ook fietsers gebruik maken van de rijbaan. Deze laatsten zullen duidelijk niet in het midden van de rijbaan rijden doch aan de rand - tegen de rooilijn. Ook voetgangers zullen zich ten hoogte van de rooilijn - tegen de kant van de weg - verplaatsen. Bijgevolg is de afstand van de bebouwing tot de rooilijn weldegelijk een belangrijk beoordelingselement, mede in het licht van de veiligheid.

Daarenboven dient bij de beoordeling van de gevolgen van het project op de mobiliteit de breedte van de wegenis (tussen de rooilijnen) bij de beoordeling te worden betrokken om de zichtbaarheid in de bocht en het kruisen van de voertuigen te kunnen beoordelen.

...

15. Dat een beplantingsvoorwaarde regelmatig zou worden opgelegd betekent daarenboven niet dat de in casu geformuleerde beplantingsvoorwaarde - gelet de aard van het dossier - afdoende zou zijn.

...

Evenmin is het duidelijk vanaf welk punt het kruispunt - waarvan 10 m moeten worden bewaard - aanvang neemt in concreto. Is het vanaf de rooilijn of vanaf de as van de weg dat de 10 meter zone dient te worden gerekend?

...

## 3. Derde middelonderdeel

16. Verzoekers blijven bij hun standpunt dat de bestreden beslissing onvoldoende rekening houdt met de nabijheid van een beschermd dorpsgezicht en de beschermde St. Pieterskerk.

...

Verwerende partij tracht dit standpunt te weerleggen door te citeren uit de bestreden beslissing waar deze spreekt van de "dorpskern". Evenwel rept de bestreden beslissing met geen woord over het feit dat de dorpskern deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht. Het spreekt voor zich dat een beschermd dorpsgezicht een grotere bescherming en bijgevolg een zorgvuldiger motivering noodzaakt dan een gewone "dorpskern". Verweerder tracht een beschermd dorpsgezicht gelijk te stellen met een gewone dorpskern. De verwijzing naar de "dorpskern" zou volgens verweerder dan ook een afdoende motivering uitmaken.

Dit is allerm minst het geval. Waar een bijkomende vernauwing van het zicht op de kern nog aanvaardbaar zou kunnen worden geacht - is een bijkomende vernauwing van het zicht op het beschermde dorpsgezicht dit allerm minst. Minstens wordt de aanvaardbaarheid van de vernauwing van het zicht op het beschermde dorpsgezicht niet onderzocht.

..."

...

## 2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

"

...

Vooreerst is het geenszins zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening gehouden zou hebben met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Verwerende partij omschrijft de onmiddellijke en ruimere omgeving concreet als volgt ...

Daarnaast heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ... ook uitdrukkelijk gemotiveerd waarom zij de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag verenigbaar acht op deze plaats ...

.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk afdoende en zorgvuldig de in de onmiddellijke en ruimere omgeving bestaande toestand omschreven en onderzocht, heeft tevens onderzocht of de voorliggende aanvraag hiermee verenigbaar is, en heeft ook afdoende gemotiveerd waarom zij beiden verenigbaar acht.

...

*Daarnaast heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook onderzocht welke impact de bebouwing van het kwestieuze perceel zal hebben op de verkeersveiligheid en zichtbaarheid in de bocht. Zo stelt zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk het volgende ...*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk afdoende de impact van de bebouwing van het kwestieuze perceel op de verkeersveiligheid en de zichtbaarheid in de bocht onderzocht en gemotiveerd.*

*Volgens verzoekende partijen zou het evenwel niet duidelijk zijn waarom verwerende partij in de bestreden beslissing enkel rekening houdt met de afstand van de gebouwen tot de as van de weg, en niet met de afstand van de nieuwe woningen tot de rooilijn. Evenwel is het toch logisch dat men de afstand tot de as van de weg in de beoordeling betreft – en niet tot de rooilijn, vermits men als bestuurder van een voertuig (links vooraan) ook meer ter hoogte van de as van de weg gepositioneerd zit dan ter hoogte van de rooilijn.*

*Verder zouden, volgens verzoekende partijen, de opgelegde voorwaarden m.b.t. de maximale hoogte van de beplanting en m.b.t. de zone van 10m die gevrijwaard moet worden van enige belemmering van het zicht, onvoldoende duidelijk en precies zijn, en niet rechtszeker, noch redelijk. Deze argumentatie kan echter evenmin worden aangenomen. De opgelegde voorwaarde is wel degelijk voldoende precies (duidelijk de maximale hoogte van de beplanting bepaald -80cm max-, alsook in welke zone er geen struiken mogen worden voorzien -10m), alsook redelijk en rechtszeker. Volgens verzoekende partijen kan de naleving van deze voorwaarden echter niet worden gegarandeerd, vermits de beplanting hoger kan worden en de gemeentelijke diensten woekerende planten op privaat terrein niet mogen snoeien of onderhouden. Een dergelijke beplantingsvoorwaarde wordt echter wel heel vaak aan een vergunning gekoppeld. Nog nooit werd in de rechtspraak van uw Raad een dergelijke beplantingsvoorwaarde onvoldoende precies, onredelijk of niet rechtszeker geacht. Verzoekende partijen halen ook geen dergelijk precedent in de rechtspraak aan. ...*

*Vervolgens zou verwerende partij, volgens verzoekende partijen, in de bestreden beslissing ten onrechte niet in concreto onderzocht hebben of de aangevraagde woningen het zich op de kern beperken, noch zou zij afdoende gemotiveerd hebben waarom een dergelijke beperking van het zicht op het beschermde dorpsgezicht aanvaardbaar zou zijn. In de bestreden beslissing wordt hieromtrent echter uitdrukkelijk het volgende bepaald ...*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk rekening gehouden met het feit dat de aangevraagde woningen het zicht op de dorpskern zullen beperken, doch heeft dit aanvaardbaar geacht gelet op het feit dat de bestaande bebouwing reeds het grootste deel van dit zicht wegneemt en de kerk over het ganse traject als herkenningspunt in het gebied zichtbaar blijft. Ook deze argumentatie van verzoekende partijen kan dan ook niet worden aangenomen.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Verzoekende partijen betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die foutief dan wel kennelijk onredelijk zou zijn en niet afdoende onderzocht en gemotiveerd, in het bijzonder gelet op de motieven in het bezwaarschrift en in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg. Zij betwisten met name de beoordeling in de bestreden beslissing, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, van de relevante aandachtspunten inzake respectievelijk de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten (eerste onderdeel), de mobiliteitsimpact (tweede onderdeel), en de cultuurhistorische aspecten (derde onderdeel).



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 adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, 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. Gelet op het voorwerp van de aanvraag, evenals de overwegingen in het bezwaarschrift en in de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de omliggende bebouwing en de omliggende percelen.

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 wettigheidstoezicht 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 -bestreden- 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 -bestreden- 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.

Verzoekende partijen betwisten (in een eerste onderdeel) de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot de in het licht van de goede ruimtelijke ordening relevante

aandachtspunten inzake de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. Zij wijzen op de vaststelling dat *“de ligging van enkel alleenstaande en gekoppelde woningen langs de ene kant van de straat en een open ruimte langs de andere zijde van de straat niet bij de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening werd betrokken”* en *“ook de impact van het project op de omgeving en diens overeenstemming met de omgeving niet bij de beoordeling werd betrokken noch onderzocht”*, hoewel eerste verzoekende partij, in navolging van het bezwaarschrift, *“eveneens had geoordeeld dat de aanvraag onder meer geweigerd moet worden gelet de voorgestelde typologie, aard en wijze van bebouwing met vier onderling gekoppelde gebouwen onbestaand is in de onmiddellijke omgeving”*. Zij wijzen tevens op de vaststelling dat *“het project daarenboven dakterrassen en leefruimtes (keukens en woonkamers) op de verdiepingen voorziet, wat in combinatie met beperkte tuinen van nog geen 10 meter diepte ontegensprekelijk gevolgen zal hebben op het vlak van hinder, inkijk, privacyschendingen en vermindering woongenot”*, terwijl *“deze potentiële gevolgen niet onderzocht noch bij de beoordeling worden betrokken”*. Zij menen dat de motivering in de bestreden beslissing inzake de inpasbaarheid van het project niet afdoende is in het licht van *“de perceelsconfiguratie en woningtypologie in de onmiddellijke omgeving”*, waarbij *“de woningen in de omgeving quasi allemaal een zadeldak (zonder dakterras) hebben, terwijl het voorwerp van de aanvraag platte daken met tuinterrassen vergunt”*, en waarbij *“de tuinen van de vergunde woningen minder dan 10 meter diep zijn en er geen sprake is van een volwaardige achtertuin – wat evenmin voorkomt in de omgeving”*.

Er wordt vooreerst vastgesteld dat de bestreden beslissing het bouwperceel en de omgeving wel degelijk nauwgezet omschrijft. Daarbij wordt met name opgemerkt dat het perceel *“de vorm heeft van een lange en smalle ovaal”*, die *“over de noordoostelijke lange zijde grenst aan de straat Stationswijk”*, waarbij *“het tegenovergelegen gebied onbebouwd is en behoort tot een woonuitbreidingsgebied”*, en die *“aan de zuidwestelijke lange zijde grenst aan een kleine lokale weg die als een lus/afkapping uitgaat op de Stationswijk”*, alwaar *“veelal oudere woningen staan in open verband”*, waarbij *“het smalle perceel tussen deze twee straatdelen ligt”*.

Specifiek wat betreft de *“bebouwingstypologie en terreinbezetting”* wordt onder verwijzing naar de gedetailleerd omschreven suggestie daaromtrent van verwerende partij in het kader van een vorige aanvraag overwogen dat *“het perceel, dat zich als een eilandje voordoet, in zijn geheel wordt ontwikkeld volgens een uniforme bouwstijl zodat het project zich als een eigen stedenbouwkundige entiteit profileert”*, dat *“een duidelijk einde vormt van de kernbebouwing door het aanbrengen van een sterke gevelwand tegenover het onbebouwde gebied”*. In dit kader wordt vastgesteld dat *“het project is afgestemd op de specifieke vorm van het perceel”* en *“een optimale inplanting en een efficiënt ruimtegebruik betreft zonder dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden”*, zodat *“in dit opzicht een specifieke bebouwingstypologie van een gesloten bouwblok van 4 units ruimtelijk aanvaard kan worden”*, *“ondanks een gevallengte van ongeveer 49m, wat uitzonderlijk is voor de locatie”*, gezien *“er voldoende variatie in het gevelvlak wordt aangebracht aan de hand van de lagere carports en tuinbergingen enerzijds en anderzijds door een evenwichtig spel van gekozen gevelmaterialen dat aangevuld wordt door kleine verspringingen in de voorgevelbouwlijn en de dakrandhoogte, zonder tot een chaos te leiden”*, zodat *“het een architecturaal en stedenbouwkundig evenwichtig geheel betreft”*. Uit geciteerde overwegingen blijkt dat verwerende partij de situering van het bouwproject ten opzichte van het onbebouwd (woonuitbreidings)gebied aan de overzijde van de straat wel degelijk bij haar beoordeling heeft betrokken, terwijl verzoekende partijen niet aantonen dat de overweging in dit kader dat het project *“een duidelijk einde vormt van de kernbebouwing door het aanbrengen van een sterke gevelwand tegenover het onbebouwde gebied”* foutief dan wel kennelijk onredelijk is. Hetzelfde geldt voor de situering van het bouwproject ten opzichte van de omliggende (alleenstaande en gekoppelde) bebouwing, waarbij verwerende partij het project gelet op de (geïsoleerde) ligging tussen twee straten en de ontwikkeling van het perceel *“in zijn geheel volgens een uniforme bouwstijl”* heeft beoordeeld *“als*

*een eigen stedenbouwkundige entiteit* die *“een architecturaal en stedenbouwkundig evenwichtig geheel betreft”* dat *“is afgestemd op de specifieke vorm van het perceel”*. Verwerende partij heeft daarbij geen abstractie gemaakt van de vaststelling dat *“een gevellengte van ongeveer 49m uitzonderlijk is voor de locatie”*, maar heeft aan de hand van een ruimtelijk pertinente motivering geoordeeld dat de *“specifieke bebouwingstypologie van een gesloten bouwblok van 4 units ruimtelijk aanvaard kan worden”* ingevolge de *“voldoende variatie in het gevelvlak”*. Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat deze overwegingen foutief zijn, noch dat het project hierdoor in het licht van de kenmerken van de omgevende bebouwing redelijkerwijze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Specifiek wat betreft de grootte van de tuinen wordt evenmin abstractie gemaakt van de kenmerken van de omgeving, maar wordt aan de hand van een ruimtelijk pertinente motivering geoordeeld dat *“de noordoostelijke tuinen eerder ondiep zijn maar even breed als iedere woning”* en *“steeds worden aangevuld met zuidwestelijke gelegen voortuinen”*, terwijl *“er voor de beide kopwoningen nog een ruime zijtuin bijkomt”* en *“voor de bel-etagewoningen beide tuinen worden aangevuld met degelijke dakterrassen op de verdiepingen”*, zodat *“iedere wooneenheid hiermee over voldoende buitenruimte beschikt overeenkomstig hun landelijke ligging”*. Gelet op de *“niet overdreven grote tuinzones”* dan wel *“de niet al te diepe tuinen”* wordt door verwerende partij in functie van het vrijwaren van de betreffende tuinzones bovendien expliciet gesteld *“dat er nagenoeg geen uitbreidingen aan de woningen meer mogelijk zijn en dat het oprichten van bijkomende constructies in de tuinzone evenmin nog tot de mogelijkheden zal behoren”*. Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overwegingen, mede in het licht van het oordeel van verwerende partij dat het project kan worden beschouwd als een eigen stedenbouwkundige entiteit, foutief zijn dan wel kennelijk onredelijk.

Tenslotte wordt er specifiek wat betreft de hinderaspecten binnen het bouwproject zelf uit hoofde van de dakterrassen door verwerende partij een voorwaarde opgelegd opdat schuine zichten zouden worden vermeden. Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het in het woongebied te verwachten woongenot binnen het bouwproject ingevolge de situering van de leefruimtes, dakterrassen en tuinen redelijkerwijze onvoldoende wordt gegarandeerd. Hetzelfde geldt voor het woongenot van de omliggende bebouwde percelen, waarbij verzoekende partijen evenmin concrete hinder aantonen.

Gelet op voormelde vaststellingen tonen verzoekende partijen op basis van geciteerde argumenten niet aan dat de bestreden beslissing inzake de betreffende relevante aandachtspunten, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, niet afdoende is gemotiveerd dan wel foutief of kennelijk onredelijk is. Het eerste onderdeel van het middel wordt verworpen.

#### 4.

Verzoekende partijen betwisten (in een tweede onderdeel) de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot het in het licht van de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact. Zij wijzen op de vaststelling dat *“de bestreden beslissing aangaande de zichtbaarheid in de bocht” “enkel met de afstand van de gebouwen tot de as van de baan rekening houdt en niet de afstand van de gebouwen tot de rooilijn onderzoekt noch beoordeelt of deze afstand tot de rooilijn voldoende is om een afdoende zichtbaarheid in de bocht te garanderen”*, terwijl *“de Stationswijk een dubbelrichtingsbaan uitmaakt, waardoor het geenszins duidelijk is waarom de afstand tot de as van de weg (middenpunt van de baan) als enig relevant criterium voor de beoordeling van de veiligheid en zichtbaarheid in de bocht wordt weerhouden”*. Zij stellen dat *“de bestreden beslissing in concreto dient te onderzoeken of de aangevraagde bebouwing de zichtbaarheid beperkt en tot verkeersonveilige situaties zou leiden”*, waarbij *“ook de veiligheid van de fietsers dient te worden gegarandeerd, aangezien Stationswijk ter plaatse niet over een afzonderlijk fietspad beschikt”*, en waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met

de specifieke “perceelsconfiguratie ter plaatse, waardoor er op één punt vier wegen samenkomen langs één kant en drie wegen (met wel nog op een korte afstand twee aanvullende aansluitende wegen) langs de andere kant”. Zij benadrukken daarbij dat “de motivering van de bestreden beslissing des te zorgvuldiger dient te zijn”, gelet op de vaststelling dat “in het bezwaarschrift de bezorgdheid werd geuit omtrent de onveilige verkeerssituatie die het project zal creëren” en “ook het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de invulling van de open ruimte het huidige overzicht op de bocht beperkt en daardoor afbreuk doet aan de verkeersveiligheid”. Zij betwisten in dit kader de regelmatigheid van de “opgelegde voorwaarde van de beperking van de hoogte van de beplanting”, die “onvoldoende precies, rechtszeker en redelijk is”.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing inzake “de verkeersveiligheid en de zichtbaarheid in de bocht” dat “het bouwproject met een lengte van 12m op een voldoende grote afstand van de as van de baan wordt ingeplant”, maar dat “de tuinzone om een veilig zicht in de bocht te behouden van ieder obstakel (bomen, bestelwagens, etc.) moet gevrijwaard blijven”. Zij stelt in dit kader vast dat “er wordt gezorgd voor een uniforme tuinaanleg die niet hoger is dan 80cm, wat vermeld wordt op het inplantingsplan”, en dat “alle voertuigen enkel het terrein zullen kunnen bereiken via het achtergelegen kleine straatje in plaats van via de bocht”, hetgeen “de verkeersveiligheid in de bocht ten goede komt”. Teneinde “de uitritten van het kleine straatje op de hoofdbaan veilig en overzichtelijk te houden” voorziet zij tevens als voorwaarde dat “de eerste 10m van het terrein vanaf deze kruispunten niet voorzien mag worden van enige belemmering van zicht (hagen, struiken, ...)”.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat verwerende partij de noodzaak om de zichtbaarheid in de bocht waartegen het bouwproject is gesitueerd te garanderen wel degelijk bij haar beoordeling heeft betrokken. De vaststelling dat de afstand van de bebouwing tot de openbare weg met de bocht werd beoordeeld in functie van de as van de weg, en niet in functie van de rooilijn dan wel van de rijstroken, is op zich niet kennelijk onredelijk. Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de beoordeling van de afstand van de bebouwing tot de rooilijn en tot de rijstroken noodzakelijk zou hebben geleid tot een andere conclusie, en laten na om aan de hand van concrete gegevens aan te tonen dat het (voorwaardelijk vergunde) project redelijkerwijze zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie.

Verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift ook niet aannemelijk dat de in dit kader opgelegde voorwaarden, dat “de maximale hoogte van de beplantingen op het perceel langs de hoofdstraat 80 cm is” en dat “de eerste 10m van het terrein vanaf de uitritten van het kleine straatje op de hoofdbaan niet voorzien mag worden van enige belemmering van zicht (hagenstruiken, ...)”, in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO “onvoldoende precies, rechtszeker en redelijk” zijn. Deze voorwaarden bepalen duidelijk de locatie en de hoogte van de beplantingen, terwijl verzoekende partijen niet aantonen dat ze onredelijk zijn. Verzoekende partijen maken evenmin concreet aannemelijk dat de betreffende voorwaarden de verkeersveiligheid niet kunnen garanderen. Hoewel zij stellen dat “het manifest onduidelijk is of een beplanting op de perceelsscheiding, zelfs met een hoogte van “slechts” 80 cm, de goede zichtbaarheid in de bocht zal kunnen behouden”, tonen zij het tegendeel niet concreet aan. Zij tonen evenmin aan in welk opzicht “de naleving van de opgelegde voorwaarde niet kan worden gegarandeerd, aangezien het aanbrengen van beplantingen niet vergunningsplichtig is”. Het niet naleven van het vergunde bouwplan en de aan de vergunning gekoppelde voorwaarden betreft een bouw misdrijf, dat (gelet op de duidelijkheid van de voorwaarden) kan worden gehandhaafd door onder meer eerste verzoekende partij. De vaststelling dat “beplantingen variëren (ze groeien, verliezen bladeren, dienen te worden bijgesnoeid, onderhouden, ...)” en “voortdurende daden van derden vereisen om hen in stand te houden” doet daaraan geen afbreuk, evenmin als de vrees dat de naleving van deze voorwaarden “in de praktijk kennelijk onredelijke inspanningen zal vergen van de handhavende overheid”.

Gelet op voormelde vaststellingen tonen verzoekende partijen op basis van geciteerde argumenten niet aan dat de bestreden beslissing inzake het betreffende relevante aandachtspunt, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand van onder meer de wegenis, niet afdoende is gemotiveerd dan wel foutief of kennelijk onredelijk is. Het tweede onderdeel van het middel wordt verworpen.

5.

Verzoekende partijen betwisten (in een derde onderdeel) de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot het in het licht van de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten, inzonderheid het beschermde dorpsgezicht met de beschermde Sint-Pieterskerk. Zij wijzen op de vaststelling dat *“de bestreden beslissing uit het oog verliest dat niet enkel de kerk beschermd werd als monument, doch ook het dorpszicht van Tisselt beschermd werd als een dorpsgezicht”*, terwijl *“het terrein daarenboven is gelegen in de nabijheid van een landschapsrelict ‘Demervallei tussen Aarschot en Diest’ overeenkomstig de landschapsatlas”*. Zij menen dat *“de bestreden beslissing enkel rekening houdt met het beschermde monument, zijnde de kerk, en de gevolgen en de impact van de aanvraag op het beschermde dorpsgezicht allerm minst onderzoekt”*, net zomin als *“de impact op het landschapsrelict”*. Zij stellen dat op basis van *“de motivering in de bestreden beslissing”* *“gelijk welk project, gelegen bij de kern, zou kunnen worden vergund enkel omwille van het gegeven dat het bij de kern is gelegen”*, en dat *“de bestreden beslissing nalaat om in concreto te onderzoeken of het aangevraagde weldegelijk het zicht op de kern beperkt noch te motiveren waarom een dergelijke beperking van het zicht in casu aanvaardbaar zou zijn, quod non”*.

Verwerende partij stelt hieromtrent in de bestreden beslissing dat *“de oprichting van deze 4 gekoppelde ééngezinswoningen het straatbeeld zal veranderen en het zicht op de kern met als centrale blikvanger de beschermde Sint-Pieterskerk enigszins zal beperken”*. Zij oordeelt dat *“de bestaande bebouwing echter al het grootste deel van dit zicht wegneemt wanneer men van Wolfsdonk komt”*, zodat *“de bijkomende vernauwing van het zicht op de kern dan ook aanvaardbaar is voor een gebied zo dicht bij de kern gelegen”*, waarbij *“deze gekoppelde woningen de start van de kernbebouwing aankondigen”* en *“de Sint-Pieterskerk over het ganse traject als herkenningspunt in het gebied zichtbaar blijft”*.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat verwerende partij de visuele impact van het bouwproject op de relevante beeldbepalende elementen in de omgeving van de aanvraag, inzonderheid het in de (ruimere) omgeving van de bouwplaats gelegen beschermde dorpsgezicht met de beschermde Sint-Pieterskerk, (mede op basis van een plan met zichtlijnen van de aanvraag) wel degelijk bij haar beoordeling heeft betrokken. In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen stellen, houdt verwerende partij niet alleen rekening met de Sint-Pieterskerk als beschermd monument, maar ook met de omgevende bebouwing als beschermd dorpsgezicht. Dit blijkt uit de *“beschrijving van de plaats”* in de bestreden beslissing, waarbij met name wordt vastgesteld dat *“het goed op circa 200m van het station en de school van Testelt ligt, in het noordwesten van het grondgebied van Scherpenheuvel-Zichem”*, dat *“het centrum van Testelt eerder klein is en de kerk en enkele voorzieningen verder weg van het goed zijn gelegen, namelijk aan de andere zijde van het station en verder tussen de spoorweg en de Demer”*, en dat *“het gedeelte rond de kerk een beschermd dorpsgezicht betreft”*. Voorts wordt daarbij reeds overwogen dat *“er vanaf de bocht beperkt zicht is op de kerk maar dit, bij bebouwing van een perceel aan de overzijde van de straat (korter naar het station toe), automatisch zal verdwijnen”*. Verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan, en maken hun stelling dat *“de voorgestelde invulling het zicht zal ontnemen op het beschermde dorpsgezicht met als centrale blikvanger de beschermde St. Pieterskerk”* in hun verzoekschrift niet concreet aannemelijk. Hetzelfde geldt wat betreft de impact op het landschapsrelict, dat door verzoekende partijen evenmin concreet wordt aangetoond. Overigens overwoog eerste verzoekende partij in haar vergunningsbeslissing in eerste aanleg dat *“binnen een straal van 200m*

*zich hiernavolgende kwetsbare functies bevinden: het beschermde dorpsgezicht, de school, ...” maar dat “de zoneringsgegevens, zoals hiervoor vermeld, geen beperkingen inhouden qua bebouwbaarheid van de eigendom”.*

Gelet op voormelde vaststellingen tonen verzoekende partijen op basis van geciteerde argumenten niet aan dat de bestreden beslissing inzake het betreffende relevante aandachtspunt, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, niet afdoende is gemotiveerd dan wel foutief of kennelijk onredelijk is. Het derde onderdeel van het middel wordt verworpen.

6.

Gelet op voormelde uiteenzetting tonen verzoekende partijen niet aan dat de beoordeling door verwerende partij (in het licht van het gelijkkluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) van de voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten inzake respectievelijk de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten, de mobiliteitsimpact en de cultuurhistorische aspecten (hetzij afzonderlijk, hetzij samen genomen) foutief of kennelijk onredelijk is, dan wel niet afdoende is gemotiveerd. De kritiek van verzoekende partijen betreft eerder opportunistiekritiek, waarbij zij hun visie inzake de betreffende aandachtspunten stellen tegenover die van verwerende partij (evenals van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar), zonder aannemelijk te maken dat laatstgenoemde de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, terwijl het zoals gesteld niet aan de Raad toekomt om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van verwerende partij, die terzake over een (ruime) discretionaire bevoegdheid beschikt.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 8, 14 en 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurbehoudsdecreet), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het motiverings-, het redelijkheids- en het voorzorgsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij lichten het middel toe als volgt:

*“ ...*

*En doordat niet op een afdoende wijze aangetoond werd dat het vergunnen van de vier gekoppelde eengezinswoningen geen aanleiding zal geven tot (bijkomende) hinder,.*

*En doordat de waardevolle gebieden in de omgeving niet eens werden besproken in de bestreden beslissing;*

*En doordat het schijnbaar als aanvaardbaar beoordelen van deze impact niet gemotiveerd wordt, laat staan afdoende. Dat hierbij op geen enkele wijze werd ingegaan op de in het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 4 april 2016 aangevoerde elementen aangaande de aanwezigheid van kwetsbare gebieden in de omgeving en de ontsiering van het landschap dat door een VEN/IVON gebied, een vogelrichtlijng gebied, een overstroombaar gebied,...;*

*En terwijl in de artikelen 14 en 16 van het decreet ... een natuurtoets vervat zit die voor de beoordeling van iedere vergunningsplichtige activiteit een verplichting inhoudt voorwaarden op te leggen met het oog op het vermijden van vermijdbare schade;*

*Terwijl de vergunningverlenende overheid een zorgvuldig feitenonderzoek moet (doen) uitvoeren naar de aanwezigheid van natuurelementen op of in de omgeving van het projectterrein die schade zouden kunnen leiden;*

*En terwijl de vergunningverlenende overheid de impact van de exploitatie grondig dient te beoordelen, minstens te onderzoeken of de betrokken activiteit vermijdbare schade kan veroorzaken;*

*En terwijl de vergunningverlenende overheid al haar onderzoeken en haar bevindingen dienaangaande afdoende dient te motiveren;*

*...*  
*Toelichting bij het middel*

*29. ...*

*De natuurtoetsregeling van artikel 16 ... vereist dat dient te worden aangetoond dat de betrokken activiteit geen vermijdbare schade (aan de natuur) kan veroorzaken.*

*...*  
*De natuurtoets veronderstelt dat de vergunningverlenende overheid een zorgvuldig feitenonderzoek moet (doen) uitvoeren naar de aanwezigheid van natuurelementen op of in de omgeving van het exploitatieterrein die schade zouden kunnen lijden, en, in voorkomend geval, vervolgens de vergunning weigert of gepaste voorwaarden oplegt, en het resultaat van dit alles, tot uitdrukking laat komen in de formeel uitgedrukte motieven van de beslissing.*

*Verzoekers verwijzen ook naar het in artikel 8 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, vervatte standstill-beginsel.*

*Minstens is het aan de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of de betrokken activiteit vermijdbare schade kan veroorzaken, hetgeen in casu niet is gebeurd.*

*Uit het bestreden besluit, of minstens uit de stukken van het dossier, moet blijken dat de vergunningverlenende overheid de haar door voormeld artikel opgelegde zorgplicht is nagekomen.*

*Noch uit de bestreden beslissing noch uit enig stuk van het administratief dossier blijkt evenwel vooreerst dat de impact van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op de nabijgelegen natuurgebieden werd onderzocht.*

*30. Nochtans is het voorwerp van de aanvraag gelegen in de nabijheid (minder dan 200 m) van een VEN/IVON gebied "Demervallei ten oosten van Aarschot". ...*

*Aan de overzijde van de straat en in de omgeving bevindt zich daarenboven kwetsbaar gebied (Laaggelegen schraal hooiland: glanshaververbond) op grond van de Natura 2000 Habitatkaart ...*

*In de onmiddellijke omgeving (op een afstand van minder dan 200 meter) bevindt zich eveneens een Vogelrichtlijngebied "De Demervallei" ...*

*Verder is het terrein op grond van de biologische waarderingskaart versie 2 evenals diens onmiddellijke omgeving ingekleurd als biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland ...*

*In de ruimere omgeving bevinden zich daarenboven Vlaamse en erkende natuurreservaten ...*

*Daarenboven is het terrein omringd door potentieel natuurlijke vegetatie “Elzenbroekbos” en “Elzen-Vogelkersbos”:*

*...*

*31. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat het terrein effectief overstromingsgevoelig is op grond van de Watertoetskaart van 2006*

*In de bestreden beslissing wordt evenwel niet stilgestaan bij de mogelijke impact, vermijdbare schade, ... laat staan vrijwaring van dit biologisch waardevol gebied, VEN/IVON- gebied, vogelrichtlijngebied, natura 200 Habitatgebied,... of enig ander kwetsbaar gebied.*

*De bestreden beslissing maakt zelfs geen enkele melding van deze gebieden, noch blijkt uit enig paragraaf van het bestreden besluit dat met deze gebieden rekening werd gehouden en de impact van het project – bouw van vier woningen met een hoge bouwdichtheid en zware bouwprogramma (minieme tuinen, dakterrassen, woonruimtes op de verdiepingen,...), nota bene in een overstromingsgevoelig gebied – op deze kwetsbare gebieden werd onderzocht.*

*Dit vormt een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*De bestreden beslissing omvat enkel een algemeen MER-screeningsparagraaf, zonder enige concrete motivering. Het MER-screeningsparagraaf omvat enkel een standaard vage motivering, zonder toepassing op de feiten van het dossier in concreto.*

*Dit paragraaf is duidelijk onafdoende om als een natuurtoets in de zin van art. 14 en 16 van het decreet ... te worden gekwalificeerd, dit des te meer gezien de hierboven ten overvloede aangetoonde kwetsbare en waardevolle karakter van het omliggende landschap en van het terrein, voorwerp van de vergunning zelf. Er wordt niet onderzocht of de vergunning schade zou kunnen veroorzaken aan de omliggende natuur en of deze schade kan worden vermeden.*

*Het MER-paragraaf betreft een louter standaardformulering en kan dan ook niet als een “natuurtoets” worden gekwalificeerd.*

*32. Uit de bestreden beslissing kan allerm minst blijken dat de impact op de in de omgeving aanwezige natuurelementen werd onderzocht en er daarenboven een afweging werd doorgevoerd op het vlak van schadebeperking aan de natuurgebieden. De overheid dient er met name zorg voor te dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.*

*Dit dient als des te onredelijk worden beschouwd gezien het college van burgemeester en schepenen in diens weigeringsbeslissing op de potentiële impact van het project op de in de omgeving gelegen kwetsbare functies heeft gewezen en dit gegeven als een van de weigeringsgronden voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft aangemerkt.*

*De bestreden beslissing schendt dan ook de bepalingen en beginselen ter hoogte van het middel.*

*...”*

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

*“ ...*

*Het kan worden vastgesteld dat de verplichting om een natuurtoets door te voeren – voortvloeiende uit art. 14 en 16 van het Natuurbehoudsdecreet te onderscheiden is van de verplichting tot doorvoering van de MER-screening. Beiden steunen zich op verschillende wetgeving en hebben een verschillende finaliteit.*



*Door de invoering van de verstrengde MER-screening heeft de wetgever de bepalingen van het Natuurbehoudsdecreet niet afgeschaft.*

*Evenwel blijkt uit de bestreden beslissing noch uit enig stuk van het administratief dossier dat de impact van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op de nabijgelegen natuurgebieden werd onderzocht.*

*...*

*Verwerende partij slaagt er niet in om voormelde vaststellingen te weerleggen en beperkt zich tot eenvoudige ontkenningen, citeringen van de bestreden beslissing en algemene stijlformules.*

*...*

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

*“ ...*

*Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, heeft verwerende partij wel degelijk onderzocht of de aanvraag een impact zal hebben op het milieu. Zo stelt zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk het volgende ...*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk de natuurtoets uitgevoerd. Zij heeft uitdrukkelijk in de bestreden beslissing rekening gehouden met de aanwezige natuurelementen, en heeft hierbij dienen vast te stellen dat de stedenbouwkundige aanvraag geen enkele impact zal hebben op de vegetatie / natuurelementen in de omliggende gebieden.*

*Verder dient ook te worden opgemerkt dat verwerende partij in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk rekening gehouden heeft met het overstromingsgevoelig karakter van het gebied. Zo bepaalt de bestreden beslissing immers het volgende ...*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij de impact van de aanvraag op de natuurelementen van en in de omgeving van het bouwperceel afdoende heeft onderzocht, waarbij zij inzonderheid wijzen op de ontstentenis van een degelijke natuurtoets.

2.

Het geschonden geachte artikel 16, §1 Natuurbehoudsdecreet, dat ressorteert onder de algemene maatregelen ter bevordering van het natuurbehoud, luidt als volgt:

*“Art. 16, §1. In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen. ...”*

Geciteerd artikel legt een zorgplicht op aan de vergunningverlenende overheid. Op basis hiervan is verwerende partij in het kader van de beoordeling van de bouwaanvraag gehouden om er door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning zorg voor te dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan. In de parlementaire voorbereiding wordt ‘vermijdbare schade’ omschreven als “*schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bvb. met andere materialen, op een andere plaats,...)*. Onvermijdbare schade is de schade die men hoe dan ook zal veroorzaken, op welke wijze men de activiteit ook

uitvoert" (Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, *Parl.St. VI.Parl. 2001-02, nr. 967/1, 17*).

De vraag in hoeverre verwerende partij de haar opgelegde zorgplicht afdoende is nagekomen kan zowel blijken uit de bestreden beslissing als uit de stukken van het administratief dossier. De natuurtoets kan desgevallend worden geïntegreerd in de mer-screening, zonder dat de vergunningverlenende overheid in het kader van de beoordeling van de aanvraag expliciet moet verwijzen naar de natuurtoets, mits uit de motieven van de vergunningsbeslissing dan wel uit het administratief dossier blijkt dat zij rekening hield met de effecten van de aanvraag op de natuurwaarden.

3.

Verwerende partij wijst in de bestreden beslissing in het kader van de beoordeling van de aanvraag op de vaststelling dat er *"aan het dossier een Project-Mer-screening werd toegevoegd op basis van een standaard vragenlijst en kaartmateriaal"*, waaruit blijkt dat *"rekening houdende met de kenmerken van het project, er geen significante effecten op mens en milieu te verwachten zijn"*. Verzoekende partijen, die niet betwisten dat er een project-mer-screeningsnota bij de aanvraag was gevoegd en die geen kritiek uiten op de inhoud van deze nota, tonen niet aan dat verwerende partij in het kader van de beoordeling van de aanvraag niet zou hebben getoetst in hoeverre de aanvraag vermijdbare schade doet ontstaan. Zij brengen evenmin concrete gegevens aan waaruit blijkt welke natuurelementen in de onmiddellijke of ruimere omgeving van het bouwperceel schade zullen lijden ingevolge het bouwproject en van welke aard die schade zou zijn, terwijl het bouwperceel niet geniet van een specifieke natuurbeschermingsmaatregel.

Verzoekende partijen beperken zich tot een verwijzing naar de verschillende kwetsbare gebieden in de omgeving van het bouwperceel en verwijten verwerende partij hiermee geen rekening te hebben gehouden. De loutere vaststelling dat de aanvraag is gelegen in de nabijheid van de door verzoekende partijen opgesomde kwetsbare gebieden impliceert niet dat verwerende partij *in casu* was gehouden om in de bestreden beslissing een meer uitvoerige motivering op te nemen inzake de natuurtoets, en toont op zich niet aan dat er redelijke twijfel bestaat omtrent het risico op het ontstaan van vermijdbare schade aan de natuur. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat er terloops het openbaar onderzoek geen bezwaar werd ingediend inzake de vermeende aantasting van de natuurwaarden, en de vergunningsbeslissing in eerste aanleg daaromtrent evenmin pertinente overwegingen bevat. Eerste verzoekende partij overwoog daarin zelfs dat *"binnen een straal van 200m zich hiernavolgende kwetsbare functies bevinden: ... een ven/ivongebied, een vogelrichtlijng gebied, een overstroombaar gebied"* maar dat *"de zoneringsgegevens, zoals hiervoor vermeld, geen beperkingen inhouden qua bebouwbaarheid van de eigendom"*.

Gelet op voormelde vaststellingen maken verzoekende partijen niet concreet aannemelijk dat er redelijkerwijze enig gevaar bestaat voor het ontstaan van vermijdbare schade aan de natuur, en dat verwerende partij is tekortgekomen aan haar zorgplicht op basis van artikel 16, §1 Natuurbehoudsdecreet. Zij maken evenmin aannemelijk dat het loutere gegeven dat het betrokken perceel zal worden bebouwd een kennelijke schending betreft van het standstill-beginsel in artikel 8 Natuurbehoudsdecreet, dat ressorteert onder de algemene doelstellingen van het natuurbeleid. Zij lichten niet concreet toe op welke wijze de bestreden beslissing, die conform is met de bestemming van het gebied, het standstill-beginsel zou schenden en een kennelijke achteruitgang van de natuurwaarden zal veroorzaken.

4.

Verzoekende partijen voeren ook tevergeefs de schending aan van artikel 14 Natuurbehoudsdecreet, dat ressorteert onder de algemene maatregelen ter bevordering van het natuurbehoud, en dat luidt als volgt:

*“Art. 14. Iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”*

Geciteerd artikel legt een zorgplicht op aan diegenen die handelingen verrichten of daartoe opdracht geven, en richt zich in eerste instantie tot de initiatiefnemer van het bouwproject. Deze bepaling is derhalve niet van toepassing op verwerende partij als vergunningverlenende overheid in het kader van de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

5.

Verzoekende partijen merken tenslotte ten onrechte op dat verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening hield met de vaststelling dat het bouwproject is gesitueerd in een overstromingsgevoelig gebied. In de bestreden beslissing wordt een (uitvoerige) waterparagraaf opgenomen, waaruit blijkt dat verwerende partij, overeenkomstig artikel 8, §1, lid 1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), concreet onderzocht in hoeverre er door de aanvraag al dan niet schadelijke effecten kunnen ontstaan in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB. Verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing geen met de watertoets verband houdende afdoende redenen bevat waarop verwerende partij zich heeft gesteund. Zij maken evenmin aannemelijk dat verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid met betrekking tot de watertoets niet naar behoren heeft uitgeoefend. Zij beperken zich tot een loutere opmerking, zonder dat zij de pertinente overwegingen in de waterparagraaf concreet bij hun kritiek betrekken, zodat zij de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de betreffende motieven niet aantonen.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 350 euro uit hoofde van de rolrechten, worden ten laste gelegd van verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE