

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0477  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0601/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Herman VAN HOECKE</b></li><li>2. mevrouw <b>Karin VAN DEN HENDE</b></li><li>3. mevrouw <b>Lieve VAN DEN HENDE</b></li><li>4. de heer <b>Hugo ROELS</b></li><li>5. mevrouw <b>Ingrid BAECKELANDT</b></li><li>6. de heer <b>Christophe FOULON</b></li><li>7. mevrouw <b>Anse NYS</b></li><li>8. mevrouw <b>Claudia PAUWELS</b></li></ol> <p>met woonplaatskeuze te 9290 Overmere, Molenveld 18</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de cvba <b>HULP IN WONINGNOOD</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE LANGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Gentse Steenweg 10

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 mei 2016, geregulariseerd op 18 juli 2016, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 16 oktober 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een huisvestingsproject met 21 sociale woningen + infrastructuur (wegenis en rioleringswerken) op een perceel gelegen te 9290 Berlare, Molenveld, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, 591G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

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

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

De verwerende en tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Liesbeth LEGIEST *loco* advocaat Wim DE LANGHE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 10 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “huisvestingsproject 21 sociale woningen (14H/7K)” op een perceel gelegen te 9290 Berlare, Molenveld.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juli 2015 tot en met 8 augustus 2015, dienen de eerste en de vierde tot en met zevende verzoekende partij drie van de vier bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 oktober 2015 de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning en betekent die beslissing met een aangetekende brief van 22 oktober 2015 aan de tussenkomende partij.

Met een aangetekende brief van 28 oktober 2015 meldt het college van burgemeester en schepenen aan de tussenkomende partij dat met de eerdere briefwisseling een verkeerd document van de beslissing werd overgemaakt. De juiste beslissing, eveneens gedateerd op 16 oktober 2015 is als bijlage gevoegd bij de brief van 28 oktober 2015.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### De goede ruimtelijke ordening

...

Het terrein bevindt zich in het centrum van Overmere, in een binnengebied tussen de Molenstraat (= invalsweg naar dorpskern), de Kleine Molenstraat (= zijstraat van Molenstraat) en een nieuwe straat genaamd Molenveld.

De Molenstraat en Kleine Molenstraat worden gekenmerkt door een lintbebouwing van open en gekoppelde eengezinswoningen van 1 of 2 bouwlagen hoog met hellend dak. Het Molenveld omvat een nieuwe residentiële woonwijk met voornamelijk eengezinswoningen van het halfopen type van één bouwlaag hoog onder hellend dak.

De aanvraag omvat de oprichting van 3 bouwvolumes voor sociale woningbouw: de blokken A en B, die tezamen 7 eengezinswoningen bevatten, bedoeld voor verkoop, en blok C, bestaande uit 4 eengezinswoningen en 10 appartementen, allen bedoeld voor verhuur.

De blokken worden opgericht langs nieuw aan te leggen doodlopende wegenis, met toegang naar de Kleine Molenstraat. Tevens wordt een 'trage weg' aangelegd voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten naar de Molenstraat.

Er zijn, vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen bezwaren tegen de oprichting van de gekoppelde eengezinswoningen, die een kroonlijsthoogte van 1 à 2 bouwlagen hebben onder een zadeldak met nokhoogte  $\pm 10$  m.

De meergezinswoning daarentegen heeft een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen ( $\pm 9$  m) en een nokhoogte van  $\pm 12$  m.

Een dergelijk hoge bebouwing komt langs geen enkele van de 3 vernoemde straten voor waartussen het perceel gelegen is.

Er wordt reeds voorzien in een aanzienlijke verdichting t.o.v. de omliggende bebouwing door te werken met gekoppelde bebouwingen van minimum 3 à 4 aaneengesloten eengezinswoningen, waarbij bovendien een meergezinswoning tegen één van deze gekoppelde woningen aangebouwd wordt.

Door ook nog eens de meergezinswoning te voorzien van 3 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst – op ca. 5 à 8 m van de omliggende perceelsgrenzen – komt een dusdanig voor deze omgeving vreemde bebouwing tot stand zodat het ontwerp de draagkracht van de omgeving overstijgt. De bezwaren, geuit tijdens het openbaar onderzoek, zijn op dit punt gegrond. De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening en komt dus niet voor vergunning in aanmerking.

...

Na de hoorzitting van 22 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 april 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

### De goede ruimtelijke ordening

...

Het terrein bevindt zich in het centrum van Overmere, in een binnengebied tussen de Molenstraat (= invalsweg naar dorpskern), de Kleine Molenstraat (= zijstraat van Molenstraat) en een nieuwe straat genaamd Molenveld. De aanvraag omvat de oprichting van 3 bouwvolumes voor sociale woningbouw: de blokken A en B, die tezamen 7 eengezinswoningen bevatten, bedoeld voor verkoop, en blok C, bestaande uit 4 eengezinswoningen en 10 appartementen, allen bedoeld voor verhuur.

De blokken worden opgericht langs nieuw aan te leggen doodlopende wegenis, met toegang naar de Kleine Molenstraat. Tevens wordt een 'trage weg' aangelegd voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten naar de Molenstraat.

*De meergezinswoning heeft een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen ( $\pm 9$  m) en een nokhoogte van  $\pm 12$  m. Hoewel een gebouw met 3 bouwlagen eerder vreemd is aan de omgeving, is de hoogte conform afspraken gemaakt tijdens het 3-partijenoverleg. Er werd bij het 3-partijenoverleg aandacht gevraagd voor terrassen en inplanting, de gevraagde aanpassingen werden doorgevoerd.*

*Uit het verslag van het 3-partijenoverleg blijkt bovendien duidelijk dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel was dat het project met 3 bouwlagen verdedigbaar was.*

*Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt zelf dat er geen problematische inkijk is in de tuinen, maw ongeacht de hoogte van 3 bouwlagen zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen voldoende ruim. Bovendien bevindt de bebouwing zich aan de NW-zijde, zodat zicht geen probleem van hinder qua bezonning stelt.*

*Het eigendom is gelegen in het centrum van Overmere, nabij de N445. Aan de andere zijde van de N445 zijn er een rusthuis en serviceflats gebouwd, bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak en met zadeldak en zelfs deels bestaande uit 4 bouwlagen. Ook in de nabijgelegen Pastoor Pennestraat en Baron Tibbautstraat zijn woningen en meergezinswoningen opgetrokken met 3 bouwlagen. Het voorgestelde gabariet is derhalve niet vreemd in de ruime omgeving.*

*De aanvraag is derhalve in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet in het gedrang gebracht.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

*- naleven van de voorwaarden en/of lasten opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 24 februari 2016 omtrent de zaak der wegen.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de betaling van het rolrecht**

1.

De Raad stelt vast dat acht verzoekende partijen het verzoekschrift van 19 mei 2016 dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing hebben ondertekend.

Met een aangetekende brief van 1 augustus 2016 stelt de griffie van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges de verzoekende partijen in kennis van de ontvangst van het verzoekschrift

en verzoekt hen tot betaling van het rolrecht ten bedrage van in totaal 1400 euro binnen een vervalltermijn van vijftien dagen.

De verzoekende partijen hebben op 11 augustus 2016 vijfmaal een rolrecht gestort van 175 euro, met name het verschuldigde rolrecht voor vijf verzoekende partijen voor de vernietigingsprocedure. Het rolrecht werd gestort door de heer Herman VAN HOECKE, de heer Hugo ROELS de heer Christophe FOULON, mevrouw Anse NYS en mevrouw Claudia PAUWELS. Dit zijn de eerste, de vierde, de zesde, de zevende en de achtste verzoekende partij.

2.

Naar aanleiding van een ambtshalve vaststelling biedt de kamervoorzitter de verzoekende partijen de mogelijkheid om daarover op de openbare zitting van 28 november 2017 een standpunt in te nemen en te verduidelijken voor welke verzoekende partijen het rolrecht al dan niet werd betaald.

De verzoekende partijen verschijnen niet op de zitting.

3.

Gelet op het voorgaande en eveneens gelet op het gegeven dat de tweede en de derde verzoekende partij de wederantwoordnota niet mee hebben ondertekend, stelt de Raad ambtshalve vast dat het beroep in hoofde van de tweede, de derde en de vijfde verzoekende partij niet ontvankelijk is wegens niet betaling van het verschuldigde rolrecht.

### **C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en voert aan dat het verzoekschrift onontvankelijk is wegens gebrek aan een duidelijke uiteenzetting van een of meerdere middelen, wat in strijd is met artikel 15, 4° van het Procedurebesluit.

2.

De tussenkomende partij voert eensluidend met de exceptie van de verwerende partij aan dat het verzoekschrift geen enkele vermelding van geschonden geachte rechtsregels of middelen bevat zoals vereist door artikel 15, 4° Procedurebesluit.

De tussenkomende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad en legt uit dat een verzoekende partij de verplichting heeft om in haar verzoekschrift de middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. Op basis van diezelfde rechtspraak stelt de tussenkomende partij verder dat de vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren ertoe strekt om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Nergens in het inleidende verzoekschrift wordt volgens de tussenkomende partij *in concreto* verduidelijkt welke regelgeving er op welke manier geschonden zou zijn in de bestreden beslissing. De kritiek van de verzoekende partijen is beperkt tot een uiteenzetting van feitelijkheden, hoogstens kan gesteld worden dat er kritiek wordt gegeven op de opportuniteit van de bestreden beslissing, waarbij de huidige verzoekers bovendien niet aantonen dat deze beoordeling kennelijk onjuist of onredelijk zou zijn en waarom. De tussenkomende partij benadrukt dat de Raad alleen rekening kan houden met wat er in het inleidend verzoekschrift als wettigheidskritiek aangevoerd wordt en

niet met eventuele uiteenzettingen of aanvullingen in de wederantwoordnota of naar aanleiding van de behandeling ter zitting.

De tussenkomende partij besluit dat de vordering tot vernietiging dan ook afgewezen moet worden als onontvankelijk.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Wanneer in het verzoekschrift de wetsbepaling waarvan de schending wordt ingeroepen niet uitdrukkelijk wordt aangeduid, maar de aangeklaagde onregelmatigheid voldoende duidelijk wordt omschreven, zodat het mogelijk is om de draagwijdte van het middel te kennen, ligt er geen schending voor van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

2.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift onder meer dat de woningdichtheidsnorm van maximaal 25 woningen per hectare ruim wordt overschreden. Uit de uiteenzetting die de verzoekende partijen geven, kan duidelijk worden afgeleid om welke reden zij menen dat de volgens hen toepasselijke norm over woningdichtheid wordt overschreden. Aangezien deze kritiek als een middel kan worden beschouwd en de tussenkomende partij dit onderdeel van het verzoekschrift, zij het in onderschikte orde, ook als zodanig heeft geïnterpreteerd en beantwoord, is de exceptie ongegrond.

De vraag of de verzoekende partijen in hun verzoekschrift kritieken uiten over de opportuniteit van de bestreden beslissing en de mate waarin die kritiek ontvankelijk is, noodzaakt een beoordeling ten gronde van het middel.

De exceptie wordt verworpen.

### **D. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op dat het verzoekschrift niet het opschrift bevat “verzoek tot schorsing en/of vernietiging” zoals vereist volgens artikel 55 van het Procedurebesluit. Het is de verwerende partij bijgevolg niet duidelijk wat de verzoekende partijen van de Raad vorderen.

Verder benadrukt de verwerende partij dat de Raad niet bevoegd is om een gewijzigd voorwerp voor te stellen zodat de vraag van de verzoekende partijen dat “er een gewijzigd ontwerp komt voor het onaangepast appartementsblok” niet ontvankelijk is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning (artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO).

Artikel 35 DBRC-decreet bepaalt dat wanneer het Vlaams bestuursrechtscollege het beroep gegrond verklaart, het de bestreden beslissing geheel of gedeeltelijk vernietigt, met behoud van de toepassing van artikel 34.

Uit deze bepalingen volgt dat een bij de Raad aanhangig gemaakt beroep minstens en in eerste instantie de vernietiging van een bestreden beslissing dient te bevatten. Ook in de memorie van toelichting wijst de decreetgever er trouwens op dat de Raad zich als administratief rechtscollege uitspreekt over vernietigingsberoepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 195, nr. 570).

Indien een partij derhalve beroep aantekent tegen een in laatste aanleg genomen bestuurlijke beslissing, zonder verdere verduidelijking te geven of een vernietiging dan wel een schorsing wordt beoogd, zoals *in casu*, kan worden aangenomen dat die partij de vernietiging van die beslissing beoogt. Het door de verzoekende partijen ingediende beroep, dient dus wel degelijk als een vernietigingsberoep te worden beschouwd. Het enkele gegeven dat de verzoekende partijen in het licht van artikel 55 van het Procedurebesluit in hun verzoekschrift niet uitdrukkelijk om de vernietiging verzoeken doet daaraan geen afbreuk.

2.

De verwerende partij voert niettemin terecht aan dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift tevens vragen dat *“er een gewijzigd ontwerp komt voor het onaangepast appartementsblok.”*

Waar de verzoekende partijen de Raad verzoeken om een gewijzigd ontwerp van de aanvraag verliezen zij uit het oog dat het beroep bij de Raad een rechterlijk beroep is en geen derde administratieve aanleg waarin de aanvraag opnieuw in haar volledigheid beoordeeld wordt. In de mate dat de verzoekende partijen in het verzoekschrift meer vorderen dan de vernietiging van de bestreden beslissing en om een gewijzigd voorstel verzoeken, is het beroep onontvankelijk

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

#### **E. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede en de derde verzoekende partij**

De tussenkomen partij werpt op dat de vordering niet onontvankelijk is in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partij aangezien zij enkel stellen eigenaar te zijn van de woning te 9290 Overmere, Molenstraat 28, maar daar zelf niet wonen. Bijgevolg ondervinden zij geen enkel potentieel nadeel door de bestreden beslissing en tonen dat ook niet aan.

De exceptie behoeft geen antwoord aangezien hierboven reeds werd vastgesteld dat het beroep in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partij niet onontvankelijk is wegens het niet betalen van het verschuldigde rolrecht.

### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het volgende uiteen:

“ ...

*Met deze willen ondergetekenden, belanghebbende aanpalenden van het voormelde project beroep aantekenen tegen voormelde vergunning door de Oost-Vlaamse Deputatie na weigering door de gemeente Berlare in zitting van 16/10/2015.*

*Het terrein is volgens het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde gelegen in een woonuitbreidingsgebied in het kerndorp Overmere van Berlare.*

*Berlare is volgens het structuurplan Vlaanderen een buitengebied, d.w.z. een gebied met landelijk karakter.*

*Het terrein van het geplande project heeft een oppervlakte van 6052 m<sup>2</sup> en zou 21 woongelegenheden omvatten, wat neerkomt op een woningdichtheid van ongeveer 35 woningen per hectare. Gebieden met een grote woningdichtheid zijn stedelijke gebieden waar de gemiddelde dichtheid minstens 25 woningen per hectare bedraagt. Gebieden met een middelgrote woningdichtheid zijn stedelijke gebieden of kernen van buitengebieden waar de gemiddelde dichtheid tussen de 15 en 25 woningen per hectare bedraagt. Tenslotte zijn gebieden met een geringe woningdichtheid residentiële gebieden waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt. Hierbij wordt de norm van maximaal 25 woningen ruim overschreden. De projectzone is gelegen te midden van een kleinschalige woonbuurt tussen Molenstraat, Kleine Molenstraat en Molenveld.*

*Het project voorziet in 11 lage woningen en 10 appartementen. Het appartementenblok heeft deels een gevelhoogte van 7.55m met nokhoogte van 11.60m en gaat over in een nog hoger profiel met kroonlijsthoogte van 8.90m en nokhoogte van 12.15m en dit vrij dicht bij de nabije perceelsgrenzen.*

*De dienst RO, de GECORO en het 3-partijenoverleg (3PO) hebben allen opmerkingen geformuleerd waardoor de aanvraag duidelijk niet aan de goede ruimtelijke ordening beantwoord. In het verslag van de 3PO van 28/02/2015 wordt expliciet verwezen naar het risico van een concept met 3 bouwlagen + zadeldak t.o.v. de nabijheid van de perceelsgrens op minder dan 8.00m.*

*De advocaat van Hulp in Woningnood CVBA maakt in zijn beroep bij de Deputatie van Oost-Vlaanderen gewag van het feit dat 3 bouwlagen veelvuldig voorkomen in Overmere. Hij verwijst expliciet naar het OCMW rusthuis en een woning in de Pastoor Pennestraat.*

*Het OCMW rusthuis is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het ligt bovendien langs een gewestweg op een immens terrein en heeft geen invloed op aanpalenden. Het heeft ook deels een plat dak. (zie foto's in bijlage).*

*De woning in de Pastoor Pennestraat heeft 2 bouwlagen zoals alle hoogste gebouwen in Overmere. De kroonlijsthoogten liggen hier telkens op ongeveer 6.00m. (zie foto's in bijlage).*

*Nergens in een binnengebied ligt de kroonlijsthoogte op ongeveer 9.00m. Het appartementsblok in het project is dus manifest onaangepast in een kleinschalig gebied.*

*In de aanvraag wordt gesteld dat de bouwhoogte van de verschillende delen een geleidelijke overgang maakt tussen het buitengebied en de dorpskern en mooi aansluit op de bestaande bebouwing. De dorpskern omvat alleen woningen met 2 bouwlagen en dus stijgt de bouwhoogte van het project naar 3 bouwlagen en sluit dus niet mooi aan op de bestaande bebouwing.*

*Voor de betrokken woningen in het Molenveld geldt ook dat het hoogste bouwblok hun privacy schendt omwille van de 3 bouwlagen met terrassen op gemiddeld 11.00m van de perceelsgrens.*



*Het blok met 2 bouwlagen kijkt uit op de tuinen van de woningen in de Molenstraat en dit op minder dan 8.00m. Omwille van de doorrit is de gevelhoogte hier 7.55m wat ook abnormaal hoog is. Bovendien kijken een deel van deze appartementen op een schuur met dak op 8.00m afstand, wat zeer aangenaam moet zijn.*

*Verder blijven wij ons zorgen maken omtrent de waterhuishouding op het terrein. Wanneer het een week regent blijft er water staan op het terrein. Dus de infiltratie is niet goed.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt dat indien de Raad een middel uit het verzoekschrift ontwaart, hij dient vast te stellen dat het middel enkel opportuïteïtskritieken bevat en de verzoekende partijen niet aantonen dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn. Een vergunningsbeslissing waarmee de verzoekende partijen zich niet kunnen verzoenen is nog niet onwettig.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen wel poneren dat er een norm zou bestaan die maximaal 25 wooneenheden per hectare vooropstelt, maar zij het bestaan en het al dan niet bindend karakter ervan niet aantonen.

De argumentatie van de verzoekende partijen die steunt op het driepartijen overleg acht de tussenkomende partij onjuist. Uit dat overleg blijkt volgens haar net dat de aanvraag verdedigbaar is, wat ook in de eerste toegezonden beslissing van het college van burgemeester en schepenen te lezen staat.

Aan de hand van een uitgebreid fotoverslag wijst de tussenkomende partij op de aanwezigheid van projecten met drie bouwlagen in de omgeving en het grondgebied van de gemeente Berlare. Zij besluit dat de aanvraag perfect binnen de plaatselijke aanleg past en de stelling dat de dorpskern enkel uit woningen met twee bouwlagen bestaat geen steek houdt. De tussenkomende partij beschrijft het voorwerp van de aanvraag en besluit dat de bouwhoogtes in evenwicht en met de grootste zorg zijn ontworpen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen:

*“ ...*

#### **FEITELIJKHEDEN EN ANTECEDENTEN**

*Verzoekster tot tussenkomst is de oorspronkelijke aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor een huisvestingsproject van 21 sociale woningen + infrastructuur (wegenis+rioleringswerken), gelegen in het Molenveld te 9290 OVERMERE.*

*Het Molenveld is een terrein (binnengebied) gelegen binnen de dorpskern van Overmere, deelgemeente van Berlare, meer bepaald tussen de Molenstraat en de bestaande verkaveling Molenveld. Binnen deze zone komt typologisch gemengde bebouwing voor: rijwoningen, wijkinplantingen, een aantal (oude) bedrijfspanden. De Molenstraat zelf heeft een kenmerkende lintbebouwing met laagbouw of maximaal 2 bouwlagen. (afbeeldingen)*

*...*

*Hier is duidelijk de kleinschaligheid van de omringende bebouwing te zien, zowel langs de Molenstraat als in het Molenveld.*

*Het bouwterrein is overeenkomstig het gewestplan Dendermonde gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Voor de gemeente Berlare werd een GRS opgemaakt tussen 2005 en 2007 en goedgekeurd op 24/01/2008. Het GRS situeert de gemeente Berlare in het buitengebied. Hieruit vloeit voort dat de gemeente Berlare kan beschouwd worden als*

een groene woon- en leefgemeente in een stedelijke invloedssfeer met belangrijke natuurlijke en recreatieve troeven (Gewenste ruimtelijke structuur, bron: GRS Berlare).

Op het bouwterrein stond vroeger een hoeve, deze werd gesloopt en het terrein werd terug bouwrijp gemaakt. Verzoekster tot tussenkomst wenste dit terrein te gebruiken in het kader van haar huisvestingsopdracht- en beleid.

In het kader van de heropwaardering van het binnengebied werd een inrichtingsplan opgemaakt door verzoekster ter voorbereiding van een offertevraag van het ontwerp-dossier. Hier is sprake van 3 zones, waaronder een zone voor het bouwen van huurwoningen en een zone voor de realisatie van flats, terwijl in heel de Molenstraat en het Molenveld geen flats aanwezig zijn. (afbeelding)

...

Ter realisatie van de inrichting van het binnengebied en het huisvestingsproject werd in november 2012 door verzoekster tot tussenkomst een offertevraag uitgeschreven voor de aanstelling van een ontwerpteam met volgend programma:

...

Uiteindelijk hebben 3 kandidaten een ontwerp ingediend. Elk van de inschrijvers diende een concept in gebaseerd op 3 bouwlagen. De opdracht omvatte 21 woningen!

Verdere chronologie: zie schriftelijke uiteenzetting advocaat De Langhe.

28 februari 2014: op deze datum vond een 3-partijenoverleg plaats, waarop aanwezig waren: het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Berlare (hierna eenvoudigheidshalve CBS BERLARE genoemd), de administratie van de gemeente Berlare, ruimte Vlaanderen, verzoekster tot tussenkomst en de ontwerper.

Onder andere het volgende werd besproken:

...

Dit toont aan dat er van in het begin zware twijfels waren over de impact van het project op de omgeving. De opbouw van de volumes naar het centrum van de gemeente is een vals argument, nergens in het dorp rond de kerk is er sprake van 3 bouwlagen met een zadeldak, ook niet in het begin van de Molenstraat!

De buurtbewoners van de woonkavels grenzend aan de seniorenflats zijn niet in een vroeg stadium geïnformeerd! De eerste contacten dateren van de infovergadering aan de bevolking, zie hieronder.

20 november 2014: eerste en enige infovergadering aan de bevolking.

Het beoogde project werd NIET ZEER UITGEBREID voorgesteld aan de omwonenden. Er werd meer gepraat over de wegenis en het groen. Zeker het deel over de seniorenflats werd heel summier aangepakt. Wij konden alleen inzage krijgen in de plannen, die trouwens al volledig gedetailleerd uitgetekend waren. Blijkbaar waren dit al de uitvoeringsplannen! We stonden voor een voldongen feit. GEEN INSPRAAK!!!

Fotomontage advocaat De Langhe.

Deze foto toont het OCMW-rusthuis Ter Meeren langs een van de grote invalswegen in Overmere, net buiten het centrum en gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (RUP 23-09-2010). Deze foto doet dus niet terzake.

Deze foto's zijn allemaal getrokken langs de grote invalswegen en soms kilometers verwijderd van het betrokken bouwperceel aan het Molenveld. Dit is bewuste misleiding.

Nergens in een binnengebied zijn er flats met 3 bouwlagen en zadeldak te vinden!

Correcte tekening van de inijk in de tuinen en woningen van het Molenveld. (afbeelding)

...

De inijk in de tuinen en woningen aan het Molenveld is totaal. Geen enkel stuk van de tuinen, die zuid-west gericht zijn, heeft nog privacy. Blok C omvat flats voor permanente bewoning, dus er kan constante inijk zijn.

Recente foto's Molenstraat. (afbeeldingen)

...

*Deze foto's van het begin van de Molenstraat tot diep in de Molenstraat bewijzen dat daar geen bebouwing aanwezig is met méér dan 2 bouwlagen en zadeldak. Het argument dat de bebouwing in het ontwerp gradueel wordt opgetrokken richting het centrum van Overmere, zodat het zich optimaal integreert in de bestaande korrel, houdt hier dus duidelijk geen steek. (afbeelding)*

*...*

*Achteraan deze 'trage weg' , op zo'n goeie 50m van de Molenstraat, komt een appartementsblok van 3 bouwlagen en zadeldak.*

#### **HET BEROEP INGEDIEND DOOR DE HUIDIGE VERZOEKERS**

*Wij hebben op 18/05/2016 beroep aangetekend tegen de beslissing van de Deputatie.*

*Het beroep is onontvankelijk, minstens ongegrond in hoofde van Karin en Lieve Van den Hende.*

*Beiden zijn eigenaars van het aanpalende terrein in de Molenstraat 28, 9290 Overmere. Zij wonen daar niet zelf maar hun perceel is wel betrokken bij de impact van de appartementsblok op minder dan 8,00m van de achterste perceelsgrens met een gevelhoogte van 7,20m en een nokhoogte van 11,60m.*

*Wat met de verkoopbaarheid van dit terrein? Dus zij zijn zeker betrokken partij. Bovendien ligt het appartementsblok aan hun oostkant en zullen zij de ochtendzon gedeeltelijk missen op hun terrein. Hier geldt blijkbaar geen 45° regel?*

*Zelfde probleem bij de eigendom van Herman Van Hoecke, Molenstraat 36, 9290 Overmere.*

*Ook hier appartementsblok op minder dan 8,00m van de achterst perceelsgrens. Ook hier geen 45° regel?*

*Dat er hinder zou zijn voor de privacy is duidelijk aangetoond door wat vooraf gaat.*

*Dat ons verzoek gegrond is, is ons inziens, overduidelijk.*

*Dat de advocaat van Hulp in woningnood gekozen heeft voor misleidende foto's om Uw Raad te beïnvloeden, is het beste bewijs dat dit project er koste wat kost moet doorgedrukt worden.*

*..."*

5.

De tussenkommende partij voegt niets wezenlijks meer toe.

#### **Beoordeling door de Raad**

1.

In hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen een volledig nieuw betoog en voegen zij onder meer toe dat zij geen recht van inspraak hebben verkregen en de buurtbewoners niet werden geïnformeerd in een vroeg stadium. Daarmee breiden de verzoekende partijen hun enig middel op niet ontvankelijke wijze uit.

De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel zoals uiteengezet in de wederantwoordnota, wanneer blijkt dat deze reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen verwoord worden en dus niet aangemerkt kunnen worden als nieuwe gegevens.

2.

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift de schending aan van de normen inzake woondichtheid en bekritisieren dat het voorwerp van de aanvraag de maximaal toegestane woondichtheid van 25 woningen per hectare overschrijdt.

Zonder dat ze uitdrukkelijk verwijzen naar artikel 6.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), halen de verzoekende partijen in hun uiteenzetting de inhoud van dit artikel aan door te verwijzen naar het onderscheid tussen gebieden met een grote woningdichtheid (minstens 25 woningen per hectare), gebieden met een middelgrote woningdichtheid (tussen de 15 en 25 woningen per hectare) en gebieden met een geringe woningdichtheid (maximum 15 woningen per hectare).

Artikel 6.1.2 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

*1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:*

*1.2.1. de woningdichtheid: onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:*

*1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;*

*1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;*

*1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;*

...”

Artikel 6.1.2 van het Inrichtingsbesluit heeft betrekking op het woongebied zoals bedoeld in artikel 5.1.0, dat de vermelde nadere aanwijzingen kan verkrijgen. Het gaat meer bepaald om woonzones waaraan een bepaalde woningdichtheid wordt gekoppeld, gaande van grote dichtheid (ten minste 25 woningen per hectare) over middelgrote dichtheid (tussen 15 en 25 woningen per hectare) tot geringe dichtheid (maximaal 15 woningen per hectare).

De partijen betwisten niet dat het perceel van de aanvraag volgens het geldende gewestplan ‘Dendermonde’ gelegen is in een woonuitbreidingsgebied. De normen inzake woningdichtheid van artikel 6 van het Inrichtingsbesluit zijn niet van toepassing, zodat de bestreden beslissing die niet kan schenden. In de mate dat het middel gelezen kan worden als een aangevoerde schending van artikel 6 van het Inrichtingsbesluit mist het middel een juridische grondslag.

Los van de vraag naar de ontvankelijkheid ervan kunnen de verzoekende partijen evenmin gevolgd worden in hun argumentatie waar zij verwijzen naar (het informatief gedeelte van) de ruimtelijke structuurplanning. Artikel 2.1.2, §7 VCRO stelt uitdrukkelijk voorop dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond zijn voor vergunningsaanvragen.

3.

De verzoekende partijen schetsen verder in hun verzoekschrift het voorwerp van de bestreden beslissing en merken op dat de dienst Ruimtelijke Ordening, de Gecoro en het driepartijenoverleg allen opmerkingen formuleerden. Verder bekritisieren zij het beroepschrift van de tussenkomende partij en de verwijzing daarin naar het OCMW rusthuis. Dat rusthuis is volgens de verzoekende partijen gelegen langs een gewestweg en in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De verzoekende partijen beschrijven verder het voorwerp van de aanvraag en menen dat “*het appartementsblok manifest onaangepast (is) in een kleinschalig gebied*” en het project “*niet mooi (aansluit) op de bestaande bebouwing*”. Het hoogste bouwblok zal volgens de verzoekende partijen de privacy schenden van de bewoners in de Molenstraat.

De verzoekende partijen laten evenwel de motivering in de bestreden beslissing onbesproken en vermelden die niet eens. Het louter omschrijven van het bouwproject en de omliggende omgeving om vervolgens hinder en nadelen aan te voeren zonder concreet de overwegingen in de bestreden beslissing daarbij te betwisten, is geen wettigheidskritiek. De omstandigheid dat de verzoekende partijen over de inpasbaarheid van het project in de omgeving een andere mening zijn toegedaan dan de verwerende partij volstaat niet om tot de vernietiging van de bestreden beslissing te leiden. Zij uiten daarmee enkel niet ontvankelijke opportunistiekritiek waarmee de Raad geen rekening kan houden.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

1.

De tussenkommende partij verzoekt de Raad om de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen.

2.

Overeenkomstig artikel 33, eerste lid DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, waaronder het rolrecht, geheel of deels ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, zijnde de verzoekende partijen.

De Raad oordeelt dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkommende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen, aangezien de tussenkommende partij immers zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De Raad is van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van tussenkommende partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de verzoekende partij noch voor de verwerende partij, zodat tussenkommende partij de kosten van haar tussenkomst zelf dient te dragen.

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

1. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van mevrouw Karin VAN DEN HENDE, mevrouw Lieve VAN DEN HENDE en mevrouw Ingrid BAECKELANDT.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba HULP IN WONINGNOOD is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 januari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO