

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 juli 2019 met nummer RvVb-S-1819-1185  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0587-S

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Filip CLAEYS</b> 2. mevrouw <b>Els FLYPS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Joris GEENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>HECTAAR</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 april 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 10 januari 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden van 19 juli 2018 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van vijf woningen (3 + 2 woningen) met carport bij de woningen 1E en 1F op het perceel gelegen te 8840 Westrozebeke (Staden), Dosselstraat (WRB), 1B-1F, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 0764P02.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 maart 2019 de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1819-RvVb-0587-A.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 mei 2019 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 mei 2019 toe in de debatten.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 juni 2019.

Advocaat Joris GEENS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Deborah SMETS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 15 maart 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Staden een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het “*Bouwen van 5 woningen*” op het perceel gelegen te 8840 Westrozebeke (Staden), Dosselstraat (WRB), 1B-1F.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 april 2018 tot en met 25 mei 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2018 om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 juli 2018 een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“  
...

#### **3.1 OPENBAAR ONDERZOEK**

...

##### **Bezwaren 1 en 2**

*Inhoud van de bezwaren:*

*Doorgang naar achterliggend perceel*

*In beide bezwaren wordt opgemerkt dat er geen doorgang voorzien is vanaf de Dosselstraat naar het achterliggende perceel 766W.*

*Evaluatie van het bezwaar:*

*Er zijn geen erfdienstbaarheden gekend inzake recht van overgang vanaf de Dosselstraat naar het achterliggende perceel over het perceel van de aanvrager.*

*Het achterliggende perceel heeft of had een toegang naar de Ommegang Zuid via de woning Ommegang Zuid 26 die één geheel vormt of vormde met het betreffende perceel.*

*Er is geen enkele juridische grondslag om een nieuwe doorgang naar de Dosselstraat op te leggen. Ook in functie van de goede ruimtelijke ordening is een doorgang naar de Dosselstraat niet vereist. Deze grond kan verder gebruikt worden als tuinzone bij één of meerdere aanpalende woningen.*

*Conclusie:*

*Het bezwaar is ontvankelijk.*

*Gelet op voorgaande elementen is het bezwaar ongegrond.*

### **Bezwaar 3**

*Inhoud van het bezwaar:*

1. *Het project bestaande uit 5 woningen (3 + 2) staat in contrast met de open bebouwing van de Dosselstraat, die uitwaaiert naar het achterliggende landbouwgebied.*
2. *Het betreft een afsplitsing van grond waardoor er een verkaveling vereist is.*
3. *Hoe worden de hoogteverschillen met de aanpalende woning opgevangen?*
4. *Voor het rooien van de hoogstammige bomen is er een eveneens een vergunning vereist.*

*Evaluatie van het bezwaar:*

1. *Het eerste deel van de Dosselstraat is gelegen in woonzone en maakt deel uit van de rand van de kern van Westrozebeke. De bouwzone ligt in de binnenhoek die gevormd wordt door de woonlinten van de Ommegang Zuid/Poelkapellestraat en Passendalesteenweg.*

*Er is een overgang waarneembaar van gesloten naar halfopen en open bebouwing. Het project situeert zich in deze overgangszone, binnen de rand van de kernbebouwing.*

*In het project worden twee bouwblokken opgericht van respectievelijk drie en twee woningen. Deze typologie sluit aan bij de kernbebouwing en is past in de overgangszone van kernbebouwing naar open bebouwing en het open landschap.*

*De voorgestelde inplanting past tevens in het principe van 'zuinig ruimtegebruik' en 'ruimtelijk rendement'.*

*Het 'contrast' met de omgeving beperkt zich tot de links aanpalende woning en de woningen aan de overzijde van de straat maar is niet van toepassing in de ruimtelijke context van de ruimere omgeving.*

*Het bouwprogramma van vijf woningen (3+2) geeft geen aanleiding tot verstoring van de ruimtelijke context.*

2. *Er is slechts sprake van een verkavelingsplicht voor zover er onbebouwde delen van een bouwperceel worden afgesplitst.*

*De voorliggende aanvraag beoogt de realisatie van vijf woningen op een onbebouwd terrein dat in zijn geheel gehouden wordt op het ogenblik van de aanvraag en realisatie.*

*De woningen kunnen pas verkocht worden nadat alle woningen gerealiseerd zijn en minstens wind- en waterdicht zijn. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de vergunning.*

*Indien de aanvrager de woningen en/of de percelen vroeger wenst te verkopen, kan dit enkel mits het bekomen van een verkavelingsvergunning.*

3. *Het bestaande maaiveld wordt gerespecteerd. De hoogteverschillen ter hoogte van de perceelgrens hebben geen invloed op het bouwen van de woningen. Het plaatsen van een afsluiting dient niet opgenomen te worden in de vergunning. Een nieuwe afsluiting, inclusief oplossing voor het niveauverschil, is een private aangelegenheid en dient te gebeuren in onderling overleg tussen de eigenaren.*

4. *De bestaande bomen staan vermeld op het meetplan van de landmeter. Overwegende dat de bomen geen omtrek hebben van meer dan 1m, dat deze bomen geen deel uitmaken van een bos of laan, dat deze bomen geen bijzonder erfgoedwaarde of natuurwaarde hebben, dat deze bomen binnen de bouwzone liggen, kan er in alle redelijkheid geoordeeld worden dat deze bomen mogen gerooid worden.*

*Conclusie:*

*Het bezwaar is ontvankelijk.*

*Gelet op voorgaande elementen is het bezwaar ongegrond.*

...

### **6. Toetsing aan de regelgeving inzake milieu**

## **6.1 MILIEUEFFECTENRAPPORT / MER-SCREENING**

*Bij de aanvraag is een mer-screening toegevoegd waaruit blijkt dat er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Er moet aldus geen milieueffectenrapport over het project worden opgesteld.*

...

## **7.6 MOBILITEIT - MOBER**

### **Mobiliteitstoets**

*Er zijn geen significante effecten inzake mobiliteit te verwachten. Een mobiliteitstoets is aldus niet relevant.*

### **Mober**

*Voor de aanvraag is er geen mobiliteitseffectenrapport (mober) vereist.*

## **8. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en impact op het leefmilieu**

*Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 van de Codex RO, voor zover noodzakelijk en relevant.*

*Deze criteria omvatten eveneens een toetsing aan de effecten op het leefmilieu in het algemeen.*

### **Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**

*Het project is in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot de aandachtspunten inzake goede ruimtelijke ordening.*

### **Ruimtelijk rendement**

*De aanvraag wordt getoetst aan zijn bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

*1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Er worden vijf volwaardige kavels gerealiseerd met een goede verhouding tussen bebouwde en niet bebouwde ruimte. De kavelgrootte varieert van 213 tot 324m<sup>2</sup>. De bebouwde oppervlakte varieert van 85m<sup>2</sup> tot 93m<sup>2</sup> (incl. carport).*

*2) de rendementsverhoging is in overeenstemming met de omgeving. De beschikbare en bebouwde ruimte, aansluitend bij de kern van Westrozebeke, wordt optimaal benut. Dit resulteert in een hoog rendement. Door de opdeling in twee bouwblokken van respectievelijk twee en drie woningen en door de achteruitbouwafstand van 5m wordt er een passende overgang gerealiseerd van gesloten en halfopen kernbebouwing naar een open bebouwing aan de rand van de kern.*

### **Functionele inpasbaarheid**

*De aanvraag beoogt de realisatie van vijf ééngezinswoningen. Elke woning beschikt over voldoende grote leefruimtes en voldoende rechtstreekse lichtinval en met direct aansluiting op de tuinzone.*

*Elke woning heeft op de verdieping drie slaapkamers en een badkamer.*

*De woning zijn geschikt als ééngezinswoning.*

### **Schaal**

*De schaal van de woning is afgestemd op de omgeving. De woning dichtst bij de kern hebben een hoger profiel. De woningen dicht bij de rand van de kern en dicht bij de open bebouwing heeft een lager profiel.*

*De grootte van de woningen is in overeenstemming met de omgeving en met het straatbeeld.*

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*De beschikbare ruimte wordt optimaal ingezet, met respect voor de omgeving. De opsplitsing in twee bouwblokken en de achteruitbouw van 5m zorgt voor een open karakter dat aansluit bij het residentiële straatbeeld.*

### **Visueel-vormelijke elementen en materiaalgebruik**

*De woningen worden afgewerkt met duurzame materialen die eigen zijn aan de streek en passend zijn in het straatbeeld.*

*De woningen hebben een strak, klassiek profiel dat eigen is in de omgeving. De uitsprong aan de voorgevel geeft de woning een eigentijds accent en zorgt ervoor dat de carports één architecturaal geheel vormen met de woningen.*

*Mobiliteitsimpact*

*Elke woning beschikt over een inpandige garage of carport en een oprit zodat er voldoende parkeerruimte is op eigen terrein. Langs de Dosselstraat is er een parkeerstrook aanwezig.*

*Hinderaspecten*

*Er is geen hinder voor de omgeving te verwachten.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 augustus 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 december 2018 om het beroep zonder voorwerp te verklaren en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

**3. MER SCREENING**

*De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers het bouwen van 5 woningen.*

*In het omgevingsloket wordt wel degelijk aangeduid dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject. Bij het aanduiden van de te verwachten effecten wordt bij iedere vraag echter aangevinkt dat er geen effecten denkbaar zijn. Dit is niet geloofwaardig. Zo zal er bijvoorbeeld wel degelijk een toename zijn van het aantal vervoersbewegingen en zal er geluid en trillingen ontstaan tijdens de bouwfase. Hoewel men weet dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject en dus mer-screeningsplichtig is, werd er eigenlijk geen enkele screening uitgevoerd.*

*Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep dient de deputatie de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Gelet op het ontbreken van een correct gevoerde project-m.e.r.-screening, wordt vastgesteld dat de aanvraag onvolledig is. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr 74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).*

*Aangezien de PrMS deel dient uit te maken van het initieel aanvraagdossier kan deze tekortkoming niet meer geremedieerd worden in fase van beroep. Dit vormt een **legaliteitsbelemmering**.*

*Gelet op het ontbreken van een correct gevoerde project-mer-screening is een inhoudelijke beoordeling van het dossier niet aan de orde. Het is dan ook louter ter informatieve titel (niet limitatief) dat nog het volgende aangehaald wordt:*

**4. INHOUDELIJKE BESPREKING**

**4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is een onbebouwd stuk grond dat gelegen is langs de Dosselstraat in Westrozebeke (Staden). In de omgeving komt er zowel open, halfopen als gesloten bebouwing voor.*

*Beroepers zijn de eigenaars en bewoners van de aanpalende woning links gelegen in de Dosselstraat nr. 1A.*

*Het **ontwerp** voorziet het oprichten van vijf eengezinswoningen verdeeld over twee bouwblokken van respectievelijk twee en drie woningen.*

*Het eerste bouwblok met 2 halfopen woningen (1E en 1F) wordt ingeplant op 5 m van de rooilijn en op 3,4 m van de zijkavelgrenzen. In de zijtuinstrook van de woningen 1E en 1F wordt een carport voorzien. De kroonlijsthoogte van de woningen 1E en 1F bedraagt 5,1 m aan de voorgevel en 3,7 m aan de achtergevel. Er wordt een zadeldak voorzien met een nokhoogte van 9,1 m. De bouwdiepte bedraagt maximum 10 m.*

*Het tweede bouwblok met 2 halfopen woningen en één rijwoning (1B-1C-1D) wordt eveneens ingeplant op 5 m van de rooilijn en op 3,5 van de rechter zijkavelgrens en op minimum 3,04 m van de linker zijkavelgrens. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt maximum 3,3 m en er wordt een zadeldak voorzien met een nokhoogte van maximum 8,57 m. De bouwdiepte bedraagt maximum 11,8 m.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Gelet op bovenstaande legaliteitsbelemmering is een verdere inhoudelijke beoordeling niet aan de orde. Het is dan ook louter ten overvloede (niet limitatief) dat nog het volgende aangehaald wordt:*

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*In het beroepschrift wordt o.a. aangehaald dat de aanvraag onzorgvuldig en onvolledig is opgesteld (m.b.t. het vellen van hoogstammige bomen en de hoogteverschillen).*

*De aanvraag is inderdaad **onvoldoende duidelijk**.*

*Volgens de foto's en de luchtfoto zijn er bomen aan de zuidzijde van de plaats van de aanvraag. Deze worden niet vermeld op het inplantingsplan van de bestaande toestand. Dit is misleidend. Er worden wel loofbomen weergegeven op een plan van de landmeter dat toegevoegd werd op het omgevingsloket onder 'extra informatie'. De boomsoort en de stamomtrek van de bomen worden echter niet weergegeven op dit plan.*

*In het beroepschrift wordt aangehaald dat de hoogteverschillen tussen het terrein van de aanvrager en de eigendom van beroepers aanzienlijk zijn. Beroepers stellen zich de vraag hoe dit opgevangen gaat worden.*

*Het is aangewezen dat een bijkomend terreinprofiel aan de aanvraag wordt toegevoegd, waarop de niveauverschillen van de plaats van de aanvraag en het aanpalend perceel van beroepers, afgelezen kunnen worden. Hierop moet zowel het bestaande terreinprofiel als het gewenste terreinprofiel weergegeven worden, alsook de woning van beroepers.*

*...*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering.*

*...”*

Na de hoorzitting bij de verwerende partij van 10 december 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 januari 2019 gedeeltelijk gegrond en verleent een omgevingsvergunning “*volgens verduidelijkende plannen en onder dezelfde voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen*”. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

### **3 MER-SCREENING**

*De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers het bouwen van 5 woningen. De provinciaal omgevingsambtenaar stelt in haar verslag het volgende:*

*...*

*De deputatie stelt vast dat uit de stukken van het aanvraagdossier blijkt dat er geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten zijn. Zo wordt in de nota bij de aanvraag gesteld dat er voor elke woning een garage of carport is voorzien waardoor er geen mobiliteitseffect te verwachten valt. Bij elke aanvraag is er hinder tijdens de uitvoeringsfase, dit is niet eigen aan deze aanvraag maar geldt voor elk bouwproject. Voor deze aanvraag zijn er dus geen specifieke milieu-effecten te verwachten zodat de aanvrager terecht "nee" heeft geduid bij het invullen van de screeningsnota.*

*...*

### **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :*

#### **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is een onbebouwd stuk grond dat gelegen is langs de Dosselstraat in Westrozebeke (Staden). In de omgeving komt er zowel open, halfopen als gesloten bebouwing voor.*

*Beroepers zijn de eigenaars en bewoners van de aanpalende woning links gelegen in de Dosselstraat nr. 1A.*

*Het **ontwerp** voorziet het oprichten van vijf eengezinswoningen verdeeld over twee bouwblokken van respectievelijk twee en drie woningen.*

*Het eerste bouwblok met 2 halfopen woningen (1E en 1F) wordt ingeplant op 5 m van de rooilijn en op 3,4 m van de zijkavelgrenzen. In de zijtuinstrook van de woningen 1E en 1F wordt een carport voorzien. De kroonlijsthoogte van de woningen 1E en 1F bedraagt 5,1 m aan de voorgevel en 3,7 m aan de achtergevel. Er wordt een zadeldak voorzien met een nokhoogte van 9,1 m. De bouwdiepte bedraagt maximum 10 m.*

*Het tweede bouwblok met 2 halfopen woningen en één rijwoning (1B-1C-1D) wordt even(...)eens ingeplant op 5 m van de rooilijn en op 3,5 van de rechter zijkavelgrens en op minimum 3,04 m van de linker zijkavelgrens. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt maximum 3,3 m en er wordt een zadeldak voorzien met een nokhoogte van maximum 8,57 m. De bouwdiepte bedraagt maximum 11,8 m.*

*...*

#### **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanvraag zich qua typologie niet inpast in de omgeving. Dit standpunt kan niet worden gevolgd. In het kader van het ruimtelijk rendement kan geopteerd worden voor een meer dense typologie voor zover de woonkwaliteit van de te bouwen woningen en de omgeving hierdoor niet in het gedrang komt. Dit is in deze het geval: de kavelgrootte varieert van 213 tot 324m<sup>2</sup> met een bebouwde oppervlakte tussen 85m<sup>2</sup> tot 93m<sup>2</sup> (incl. carport). De kavels bieden voldoende ruimte om een kwalitatieve woning met buitenruimte te bouwen. Door het opdelen van de 5 woningen over 2 blokken past het project zich in in de omgeving die bestaat uit open bebouwing maar ook halfopen en gesloten bebouwing. Ook in het licht van het achterliggend agrarisch gebied is de keuze voor 2 blokken met een halfopen en gesloten typologie te verantwoorden, er is een sprake van een passende overgang. De schaal van de aanvraag overstijgt de draagkracht van de percelen en de omgeving niet.*

*De woningen hebben een strak, klassiek profiel. De uitsprong aan de voorgevel geeft de woning en eigentijds accent en zorgt ervoor dat de carports één architecturaal geheel*

*vormen met de woningen. De aanvraag zal geen aanleiding geven tot een negatieve impact op de mobiliteit. Voor elke woning is een inpandige garage of carport voorzien. Wat de vermeende hoogteverschillen en bijhorende afsluitingen betreft moet worden opgemerkt dat afsluitingen onder bepaalde voorwaarden zijn vrijgesteld van vergunning. De woningen moeten worden uitgevoerd volgens het plan. Hierop wordt aangegeven dat het bestaande maaiveld zal worden gerespecteerd. De hoogteverschillen ter hoogte van de perceelgrens hebben geen invloed op het bouwen van de woningen. Bij het plaatsen van de afsluitingen moet worden nagegaan op welke manier dit zal gebeuren en of hier al dan niet een vergunning voor nodig is. De aanvraag doorstaat de toets met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van vijf eengezinswoningen; dat het aanvraagdossier voldoende duidelijk is om vast te stellen dat de aanvraag geen aanleiding zal geven tot aanzienlijke milieu-effecten; dat ingevolge de bijkomende verduidelijkende plannen de aanvraag met kennis van zaken kan worden beoordeeld; dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat;*  
...

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 SCHORSING**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen verwijzen voor hun (ernstige) nadelige gevolgen naar hun uiteenzetting onder het punt IV.2 'Ontvankelijkheid *ratione personae*'. Verder zetten zij uiteen eigenaars en bewoners te zijn van het naastliggende en hoger gelegen bouwperceel dat thans wordt gebruikt als tuin bij de woning aan de Ommegang Zuid en voor het overige bebost is. De vijf woningen worden op éénzelfde perceel gebouwd met een zeer beperkte oppervlakte.



De verzoekende partijen vrezen voor visuele hinder en een verlies aan groen uitzicht doordat de bestaande bomen en tuin zullen worden weggenomen en dat een te dense bebouwing ontstaat vlak naast hun woning, waardoor hun woongenot zal worden aangetast. Zij vrezen voor privacyhinder en aantasting van hun woongenot door inkijk en geluid van de nieuwe bewoners, en voor aantasting van het landschappelijk karakter. Ook stellen de verzoekende partijen dat zij zullen worden geconfronteerd met mobiliteitsproblemen omdat de zeer smalle Dosselstraat de bijkomende verkeersgeneratie moeilijk kan dragen.

Volgens de verzoekende partijen kan ook de behandeling van de procedure ten gronde niet worden afgewacht. Zij wijzen erop dat drie weken na de indiening van de vordering tot vernietiging de tussenkomenende partij is gestart met de uitvoering van de bestreden beslissing, met name met het kappen van enkele hoogstammige bomen op het bouwperceel waarvan foto's worden bijgebracht. Het gevolg zal zijn dat het bouwperceel reeds volledig zal zijn ontbost, en de bebouwing reeds volledig zal zijn voltooid op het tijdstip dat de vernietigingsprocedure door de Raad zal zijn behandeld. De verzoekende partijen stellen ook dat zij de (schriftelijke) bevestiging hebben gekregen dat de bouw van de woningen zal starten zodat het uitzicht zal gewijzigd zijn vooraleer, zich baserend op de doorlooptijd van het vorige werkjaar van de Raad, er over de vordering tot vernietiging uitspraak is gedaan.

2.

De tussenkomenende partij stelt dat de loutere uitvoerbaarheid van de vergunning niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen. De loutere aanvang van de vergunde werken verantwoordt niet automatisch een schorsing van de bestreden beslissing.

De kern van het betoog van de verzoekende partijen is gericht op het kappen van de bomen, maar dit nadeel heeft zich reeds gemanifesteerd omdat de bomen reeds werden gekapt.

De tussenkomenende partij stelt verder dat de verzoekende partijen de opgeworpen hinderaspecten niet aannemelijk maken om volgende redenen:

- 1) Visuele hinder en verlies aan bos:  
De verzoekende partijen beschikken slechts over een zijzicht op het bouwperceel en dus geen rechtstreeks zicht, terwijl hun woning is gericht naar het open landschap aan de achterzijde van hun woonperceel dat niet verdwijnt. Ook het zicht vanuit hun tuin verandert niet aangezien de tuin zich pas na de bomenrij bevindt en er nog steeds bomen staan tussen beide percelen.
- 2) Verlies aan privacy en hinder door extra woningen:  
De privacyhinder wordt niet geconcretiseerd noch gevisualiseerd, minstens wordt dit onmogelijk aannemelijk gemaakt doordat er zich amper ramen in hun (rechter) zijgevel bevinden en omdat deze op de gelijkvloers niet behoren tot een leefruimte, doordat het slechts de zijgevel van het vergunde project is zodat er geen sprake kan zijn van rechtstreekse inkijk en doordat de achtergrens van het bouwperceel gelijkloopt met de woning van de verzoekende partijen zodat er ook vanuit de tuinen geen inkijk is. De bouw van woningen leidt op zich niet tot privacyhinder.
- 3) Mobiliteitsproblemen en verkeershinder:  
De verzoekende partijen wekken de indruk dat de aanvraag een 'gigantisch' project inhoudt dat 'ongelooflijk veel' verkeersbewegingen zal teweegbrengen terwijl het maar om vijf woningen gaat en hun woning zich verder in de straat bevindt waardoor de wagens in principe niet langs hun woning zullen rijden.

De tussenkomenende partij besluit dat de verzoekende partijen in ieder geval geen hoogdringendheid aantonen.

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van vijf woningen verdeeld over een bouwblok met drie woningen met elk een inpandige garage en een bouwblok met twee woningen met elk een carport. Het woonproject wordt gericht naar de voorliggende Dosselstraat.

De woning van de verzoekende partijen, gelegen op het aanpalend linker perceel, wordt eveneens ontsloten langs de Dosselstraat. De verzoekende partijen geven met de vermelde luchtfoto's in het verzoekschrift een duidelijk beeld van de ligging van hun woning ten opzichte van het bouwperceel.

Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag gaat het om een "*braakliggend*" perceel. Volgens de bestreden beslissing werden "*verduidelijkende plannen*", met name een opmetingsplan van 14 februari 2018, ingediend met aanduiding van de (niet in de aanvraag vermelde) hoogstammige bomen en hoogteverschillen.

3.

Ingevolge het rooien van die bomen en het bouwen van die vijf eengezinswoningen vrezen de verzoekende partijen allerlei nadelige gevolgen te ondervinden die bestaan uit een verstoring van hun groen uitzicht, visuele hinder, verlies aan privacy, inkijk, geluidshinder en mobiliteitsproblemen.

Los van de vaststelling dat de vordering tot schorsing doelloos is in de mate de bomen al werden gerooid, maken de verzoekende partijen aannemelijk dat zij nadelige gevolgen zullen ondervinden van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Wat betreft de aangevoerde mobiliteitsproblemen kan moeilijk worden ontkend dat het woonproject met vijf eengezinswoningen bijkomend verkeer op de Dosselstraat zal creëren. Volgens de bouwplannen bestaat de Dosselstraat ter hoogte van het bouwperceel centraal uit een geasfalteerde verharding met een breedte van 3,45 meter (feitelijke rijweg) met daarnaast straatkolken met een breedte van 0,29 en 0,30 meter en geasfalteerde zijstroken aan beide zijden van die straatkolken. De bouwplannen vermelden de geasfalteerde zijstrook als "voetpad" met een breedte van 1,57 meter. Uit het dossier blijkt dus dat de feitelijke (centrale) rijweg van de Dosselstraat met een breedte van slechts 3,45 meter, met name de vermelde breedte op de bouwplannen zonder de straatkolken en voetpaden, voor een dubbele rijrichting zeer smal is. Het

argument van de tussenkomende partij dat de woning van de verzoekende partijen zich “*verder in de straat*” bevindt, doet gaan afbreuk aan deze vaststelling.

Ter zitting verklaren de verzoekende partijen dat de werken, naast de gerooide bomen, nog niet verder werden gezet.

Uit het officieel schrijven tussen de raadsmanen van de partijen blijkt dat de tussenkomende partij verklaart dat “*de werken zullen aanvangen van zodra de aannemer beschikbaar is*” zonder verdere verduidelijking omtrent de timing hiervan. De tussenkomende partij blijft dus vaag over haar exacte intenties. Het is niet duidelijk of zij al dan niet wenst te wachten op een einduitspraak in deze zaak.

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partijen hebben noch het een, noch het ander in de hand. Van hen kan en mag geen onredelijke bewijslast worden gevraagd. Anders dan wat de tussenkomende partij stelt, beperken de verzoekende partijen zich niet tot het louter aanvoeren van enkele nadelige gevolgen maar zetten zij ook uiteen waarom de zaak volgens hen hoogdringend is, met name door het bijbrengen van het voormeld officieel schrijven.

Gezien de voorgaande vaststellingen overtuigen de verzoekende partijen van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

## **B. Ernstige middelen**

### **B.1. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen putten dit eerste middel uit de schending van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO, van artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings- zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, en uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij stellen dat de bestreden beslissing geen afdoende beoordeling bevat van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. Zij zetten uiteen dat de bestreden beslissing voornamelijk verwijst naar het zogenaamde ruimtelijk rendement. Impliciet wordt hiermee toegegeven dat het gevraagde niet past in de omgeving omdat wordt voorzien in een project met een te grote dichtheid, schaal en ruimtegebruik, in vergelijking met de omgeving. De Dosselstraat en het bouwperceel liggen buiten de dorpskern. Er kan dan ook niet gesteld worden dat er een atypische schaal en bebouwing kan voorzien worden gelet op de ligging in de kern. De omgeving wordt hierbij gedomineerd door open bebouwing en niet door gekoppelde bebouwing op kleine percelen. De motivering is kennelijk onredelijk en manifest onjuist.

Via kaartmateriaal en foto's trachten de verzoekende partijen het volgende aan te tonen:

- het bouwperceel ligt buiten de dorpskern, en is zelfs de voorlaatste bebouwing langs de Dosselstraat;
- langs de Dosselstraat is enkel open bebouwing aanwezig, terwijl de aanwezige half open bebouwing wordt voorzien langs brede wegen zoals de Ommegang Zuid en de Passendalesteenweg;
- de kavelgrootte en de bouwoppervlakte van de woningen in de aanvraag zijn niet vergelijkbaar met de omgeving;
- de Dosselstraat is een zeer smalle weg die zich ruimtelijk niet leent tot gekoppelde bebouwing.

Uit de motivering in de bestreden beslissing kan niet worden opgemaakt dat de verwerende partij, rekening houdend met de bestaande feitelijke toestand, de aanvraag heeft getoetst aan alle relevante criteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO. Minstens is de toetsing door de verwerende partij kennelijk onredelijk.

Volgens de verzoekende partijen is een toepassing van ruimtelijk rendement hier niet mogelijk aangezien dit afbreuk doet aan de in de omgeving bestaande toestand. Met verwijzing naar rechtsleer stellen de verzoekende partijen dat het aspect van ruimtelijk rendement niet zomaar om het even waar kan worden toegepast, maar in principe enkel op 'goed gelegen plekken'. Wat goed gelegen is wordt onder andere bepaald door de knooppuntwaarde (collectief vervoer) en het voorzieningenniveau (nabijheid van dokter, apotheek, winkels, scholen, supermarkt, enzovoort). Op beide vlakken scoort de locatie echter niet goed genoeg. De verzoekende partijen stellen dat naast knooppuntwaarde en voorzieningenniveau ook wordt gekeken naar de groen-blauwe dooradering, zoals een grote (semi-)collectieve groene ruimte, en verwijzen daartoe naar de VITO-kaart van het Ruimtemodel Vlaanderen. Op basis van de VITO-kaart stellen zij dat het perceel ver buiten de zone is gelegen die in aanmerking komt voor ruimtelijk rendement. Het aspect van ruimtelijk rendement kan hier volgens hen niet toegepast worden als toetsingscriterium aangezien de aanvraag niet ligt binnen een kerngebied noch binnen een zone die bestemd is voor de toepassing van het ruimtelijk rendement.

Zij leiden uit het voorgaande af dat het aangevraagde zowel qua ruimtegebruik, bouwdichtheid, schaal en hinderaspecten in alle redelijkheid de toets van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat en de ruimtelijke draagkracht kennelijk overschrijdt, zodat de woonkwaliteit van het project niet gegarandeerd kan worden. Minstens motiveert de verwerende partij niet afdoende waarom de aanvraag op deze punten voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen woord rept over de criteria hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot, terwijl een vergunningverlenende overheid verplicht is om dit na te gaan. De verwerende partij heeft volgens hen dus op geen enkele manier rekening gehouden met de impact van de aanvraag op de onmiddellijke omgeving, minstens is de motivering hieromtrent kennelijk onredelijk.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening manifest foutief dan wel op een te algemene wijze beoordeelt op vlak van de criteria schaal, het ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en mobiliteit. Evenmin kan de aanvraag een toepassing van het ruimtelijk rendement verantwoorden.

## 2.

De tussenkomende partij antwoordt dat in de bestreden beslissing het ruimtelijk rendement als zeer specifieke beoordelingsgrond inzake de goede ruimtelijke ordening aan bod komt. Zij definieert het begrip 'ruimtelijke rendement' en stelt dat de beoordeling ervan gesteund moet worden op twee

punten, namelijk dat de woon- en leefkwaliteit wordt gerespecteerd en dat de rendementsverhoging in de omgeving aanvaardbaar is.

Zij meent dat de bestreden beslissing de toets van het ruimtelijk rendement op juiste wijze heeft gemaakt doordat beide facetten worden weergegeven. Zowel de kavelgrootte en het project als de onmiddellijke omgeving met diverse bouwtypes worden hierbij nader onderzocht. De verzoekende partijen gaan er volgens haar ten onrechte vanuit dat het ruimtelijk rendement enkel van toepassing zou zijn binnen de kern. Dit aspect moet immers worden beoordeeld op het niveau van het perceel en van de onmiddellijke omgeving.

Tot wijst de tussenkomende partij erop dat de motiveringsplicht niet vereist dat de verwerende partij elk element van de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk motiveert. Noodzakelijk is wel dat blijkt waarom het project inpasbaar is en dat geantwoord wordt op de argumenten van de beroepsindieners. De tussenkomende partij meent dat de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is uitgegaan van de onmiddellijke omgeving en de kenmerken van het project, en dat de verwerende partij daarbij op alle opgeworpen argumenten van de verzoekende partijen heeft geantwoord. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing is dan ook redelijk en afdoende gemotiveerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing geen afdoende beoordeling bevat van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. Volgens hen kan in deze omgeving geen verantwoorde toepassing gemaakt worden van het aspect ruimtelijk rendement. Het gevraagde project heeft een te grote bouwdichtheid, schaal en ruimtegebruik ten opzichte van de bestaande omgeving. Ook de hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot zou de verwerende partij ten onrechte niet beoordelen.

2.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*(...)*

*d) 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 de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

...

De parlementaire voorbereiding licht deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl., 2016-17, nr. 1149/1, 95-97*):

“ ...

*Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: “Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten”.*

*De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.*

*Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.*

*Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.*

*Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken [van] de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken. Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).*

*Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd. Ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.*

*Enerzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.*

*Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup> als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.*

*Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.*

*De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.*

*Met de voorwaarde rond kwaliteit wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor belevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan*

*infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.*

*Met de voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is. Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn. Op een bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.*

*Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.*

*...*

3.

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft 'verruimd'.

De vergunningverlenende overheid moet bij deze beoordeling rekening houden met 'de in de omgeving bestaande toestand', maar kan ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de geciteerde parlementaire voorbereiding.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed moet worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

Het afwijken van de bestaande ordening voor het verhogen van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO en moet aan de hand van concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project uitdrukkelijk en zorgvuldig worden gemotiveerd.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling over de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen



legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

De verwerende partij overweegt als volgt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

*In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanvraag zich qua typologie niet inpast in de omgeving. Dit standpunt kan niet worden gevolgd. In het kader van het ruimtelijk rendement kan geopteerd worden voor een meer dense typologie voor zover de woonkwaliteit van de te bouwen woningen en de omgeving hierdoor niet in het gedrang komt. Dit is in deze het geval: de kavelgrootte varieert van 213 tot 324m<sup>2</sup> met een bebouwde oppervlakte tussen 85m<sup>2</sup> tot 93m<sup>2</sup> (incl. carport). De kavels bieden voldoende ruimte om een kwalitatieve woning met buitenruimte te boven. Door het opdelen van de 5 woningen over 2 blokken past het project zich in in de omgeving die bestaat uit open bebouwing maar ook halfopen en gesloten bebouwing. Ook in het licht van het achterliggend agrarisch gebied is de keuze voor 2 blokken met een halfopen en gesloten typologie te verantwoorden, er is een sprake van een passende overgang. De schaal van de aanvraag overstijgt de draagkracht van de percelen en de omgeving niet.*

*De woningen hebben een strak, klassiek profiel. De uitsprong aan de voorgevel geeft de woning en eigentijds accent en zorgt ervoor dat de carports één architecturaal geheel vormen met de woningen. De aanvraag zal geen aanleiding geven tot een negatieve impact op de mobiliteit. Voor elke woning is een inpandige garage of carport voorzien.*

... ”

*De aanvraag doorstaat de toets met de goede ruimtelijke ordening.*

... ”

Met het onderzoek van de grootteorde van (variërende) kavels en de bebouwde oppervlakte beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot een beoordeling van de woonkwaliteit op het niveau van bouwperceel zelf. Uit de overweging dat de vijf woningen worden opgedeeld in twee bouwblokken, blijkt geen afdoende onderzoek naar de bouwtypologie binnen de in de omgeving bestaande toestand dan wel waarom een afwijking van de bestaande ordening verantwoord zou zijn.

In de bestreden beslissing is de beschrijving van de in de omgeving bestaande toestand beperkt tot de vaststelling dat “*die bestaat uit open bebouwing maar ook halfopen en gesloten bebouwing*” zonder aan te geven waar die halfopen en gesloten bebouwing zich juist bevindt ten opzichte van het bouwperceel.

Zowel in hun bezwaarschrift, zoals ingediend tijdens het openbaar onderzoek, als hun beroepschrift lijken de verzoekende partijen niet onterecht te wijzen op “*de openbebouwingstypologie van de Dosselstraat*”. Hiertoe behoren de linker aanpalende woning van de verzoekende partijen en de bebouwing aan de overzijde van het bouwperceel.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat het bouwperceel niet in (het centrum van) de kern van Westrozebeke gelegen is, maar aan de rand ervan. De Dosselstraat ligt nog voor ongeveer 200 m in woongebied en vervolgens in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied.

Zoals gesteld is voor de toepassing van het aspect ruimtelijk rendement vereist dat de verwerende partij de concrete kenmerken van de omgeving onderzoekt om te bepalen of het bouwperceel het (in die omgeving eerder zwaar) bouwprogramma met vijf eengezinswoningen toelaat. Dit onderzoek naar de concrete kenmerken van de omgeving en de verantwoording van de rendementsverhoging in de betrokken omgeving blijken niet afdoende uit de motivering in de bestreden beslissing.

5.

Op het eerste gezicht heeft de verwerende partij niet afdoende onderzocht of de rendementsverhoging verantwoord is gelet op de concrete kenmerken van de omgeving in de zin van het (gewijzigd) artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

## **B.2. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen putten dit tweede middel uit de schending van de artikelen 2 en 4, lid 2 en lid 3 van de Europese Richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna: Project-MER-richtlijn), van de artikelen 20 en 66 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet), van de artikelen 66 en 81 van besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit), van artikel 4.3.3, §2 en §6 van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) *juncto* bijlage II van het DABM, van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (hierna: Project-MER-besluit) en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Na een uiteenzetting van het algemeen juridisch kader stellen de verzoekende partijen dat de aan de aanvraag toegevoegde screeningsnota niet juist werd ingevuld zodat de vergunningverlenende overheid het stadsontwikkelingsproject dan ook niet kon beoordelen aan de hand van de betrokken criteria in bijlage II bij het DABM. Uit de zeer summiere MER-paragraaf blijkt dat de verwerende partij zelf een aanvulling doet van de milieueffecten en impact op grond van de screeningsnota die onzorgvuldig en onvolledig is ingevuld, zoals eveneens blijkt uit het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. Met de weergave van de punten 10 en 12 van de screeningsnota, stellen zij dat de tussenkomenende partij zich beperkte tot de standaardmelding dat er geen effecten zijn, hoewel er vandaag een onbebouwd perceel is dat bebouwd zal worden.

Volgens de verzoekende partijen is er ontegensprekelijk een toename van de mobiliteit, emissies, geluid, en dergelijke en wordt het bestaande groen aangetast. Nergens wordt in de screening gemotiveerd waarom het project geen aanzienlijke milieu-impact genereert, maar werd telkens 'neen' aangevinkt.

Een zorgvuldig onderzoek naar de aanzienlijke milieueffecten en naar de eventuele noodzaak van een project-MER werd dus volgens de verzoekende partijen nooit gevoerd en maakte geen deel

uit van het verdere verloop van de administratieve procedure. In de bestreden beslissing wordt met een korte motivering enkel gesteld dat er geen mobiliteitseffect is, maar wordt er geen aandacht besteed aan de andere voormelde criteria (geluid, emissie, groen, ...). De criteria uit bijlage II bij het DABM werden niet getoetst, minstens werd hieromtrent niet afdoende gemotiveerd.

Met verwijzing naar rechtspraak stellen de verzoekende partijen dat de bevoegde overheid niet met kennis van zaken kon beslissen of er al dan niet een project-MER moest worden opgemaakt. De vergunningverlenende overheid is in gebreke gebleven een zorgvuldig screeningsbeslissing te nemen. Nu de gevoegde screeningsnota manifest gebrekkig is, en de verwerende partij niet afdoende heeft getoetst aan de bijlage II van het DABM, heeft zij geen zorgvuldige beslissing genomen.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de project-m.e.r.-screeningsnota tot doel heeft om na te gaan of aan een project geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn. Het wordt niet betwist dat een screeningsnota werd gevoegd aan het aanvraagdossier.

Met verwijzing naar rechtspraak stelt de tussenkomenende partij vervolgens dat de door de vergunningverlenende overheid door te voeren beoordeling moet gebeuren op grond van alle gegevens in het dossier, en dus enerzijds de bewuste screeningsnota en anderzijds op basis van elk in het aanvraagdossier relevant stuk.

Verder meent de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen een te werktuiglijke benadering van de screeningsplicht hanteren met betrekking tot de wijze waarop de screeningsnota werd ingevuld. Zij herhaalt dat de beoordeling van de milieueffecten moet gebeuren op grond van alle gegevens in het aanvraagdossier. Uit het volledige aanvraagdossier blijkt dat het aspect mobiliteit werd bestudeerd, met name blijkt uit onder meer de nota bij het aanvraagdossier dat de parkeerdruk zal worden opgevangen op het eigen terrein. Het spreekt dan ook voor zich dat de aanvrager 'nee' heeft geantwoord op het aspect mobiliteit. Eenzelfde redenering geldt voor de verkeersbewegingen die het project zal veroorzaken omdat uit de foto's in het dossier blijkt er sprake is van een voldoende uitgeruste weg die de komst van vijf woningen zonder meer kan dragen. Omdat het voorafgaandelijk onderzoek blijkt uit het aanvraagdossier, meent de tussenkomenende partij dat zij kon volstaan met enkel de 'conclusie' in de screeningsnota aan te duiden.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij dat uit de MER-paragraaf in de bestreden beslissing zeer duidelijk blijkt dat de verwerende partij het integrale aanvraagdossier heeft onderzocht op het vlak van milieueffecten en hierbij heeft beslist dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Volgens de tussenkomenende partij heeft de verwerende partij dan ook een eigen beoordeling gemaakt die de verzoekende partijen bovendien inhoudelijk niet bekritisieren.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bij de aanvraag gevoegde project-m.e.r.-screeningsnota 'manifest gebrekkig' is omdat inzake de impact van de aanvraag op het milieu (emissies, mobiliteit, groen) is vermeld dat er "geen effecten" zijn. De verwerende partij heeft niet met kennis van zaken kunnen oordelen dat geen project-MER moet worden opgemaakt en heeft op onzorgvuldige wijze zelf de milieueffecten aangevuld, ondanks het andersluidend standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar en zonder een afdoende toetsing aan de criteria van bijlage II van het DABM.

2.

Artikel 4.3.2, §2bis DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst “waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”.

Het op de zaak toepasselijke artikel 4.3.3, §2 DABM luidt:

“ ...

*§ 2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen.*

...”

De aanvraag werd ingediend in eerste administratieve aanleg bij het college van burgemeester en schepenen volgens de gewone vergunningsprocedure.

Artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet (in zijn toepasselijke versie) bepaalt:

*“Als met toepassing van artikel 4.3.3, § 2, van het DABM bij de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota is gevoegd, onderzoekt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, of de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar die nota en beslist of er over het project een milieueffectrapport moet worden opgesteld.”*

Artikel 66 van het Omgevingsvergunningsbesluit (in zijn toepasselijke versie) bepaalt:

*“Het bevoegde bestuur onderzoekt de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.*

*(...)*

*Het resultaat van het onderzoek over de project-m.e.r.-screening bevat in voorkomend geval:*

*1° als besloten wordt dat een project-MER moet worden opgesteld, de belangrijkste redenen waarom een project-MER moet worden opgesteld, waarbij verwezen wordt naar de relevante criteria, vermeld in bijlage II van het DABM;*

*2° als besloten wordt dat er geen project-MER hoeft te worden opgesteld, de belangrijkste redenen waarom er geen project-MER hoeft te worden opgesteld, waarbij verwezen wordt naar de relevante criteria, vermeld in bijlage II van het DABM, en, als de aanvrager die heeft voorgesteld, de kenmerken van het project of de geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest.*

*Het bevoegde bestuur houdt, als dat relevant is, bij de beslissing, vermeld in het derde lid, rekening met de resultaten van de voorafgaande controles die zijn verricht, of met de beoordelingen van de effecten op het milieu die zijn gemaakt met toepassing van titel IV van het DABM of met toepassing van andere gewestelijke of federale regelgeving.*

*Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt conform artikel 21 van het decreet van 25 april 2014 meegedeeld.”*

Bijlage III bij het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding zal de project-m.e.r.-screeningsnota moeten worden afgestemd op de motivatie van de overheid waarom (al dan niet) een project-MER moet worden opgesteld. Een project-m.e.r.-screeningsnota wordt omschreven als een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van het project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI. Parl., 2011-12, 1463/1, 3 en 7, en Parl.St. VI. Parl., 2013-14, 2334/1, 36*).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld over het aangevraagde project van bijlage III van het MER-besluit. De overheid dient het aangevraagde project bij die beoordeling concreet te toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing. Uit de overwegingen in de vergunningsbeslissing moet dus voldoende blijken waarom de vergunningverlenende overheid besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. Die concrete beoordeling kan blijken uit een afzonderlijke screeningsparagraaf, al dan niet samen met een antwoord op een bezwaar en/of de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waaruit voldoende duidelijk en afdoende moet volgen dat de verwerende partij het aangevraagde project heeft getoetst aan de criteria van bijlage II van het DABM.

3.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op een project dat opgenomen is in bijlage III van het project-MER-besluit, met name stadsontwikkelingsprojecten in de zin van rubriek 10b. De partijen betwisten die vaststelling niet.

Het project omvat de bouw van vijf woningen, die voorzien in drie inpandige garages en twee carports, bereikbaar met gemotoriseerde voertuigen via de Dosselstraat.

De bij de aanvraag gevoegde project-m.e.r.-screeningsnota vermeldt dat er “geen effecten” te verwachten zijn op vlak van emissies (waaronder geluid, trillingen, luchtverontreiniging, afvalwaterlozingen, verontreiniging van bodem en grondwater) en “geen effecten” op mens, natuur en landschap.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde in de vergunningsbeslissing van 19 juli 2018 dat *“bij de aanvraag een mer-screening [is] toegevoegd waaruit blijkt dat er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Er moet aldus geen milieueffectenrapport over het project worden opgesteld.”*

Redelijkerwijs stelt de provinciale omgevingsambtenaar in haar andersluidend verslag terecht dat door het bouwen van vijf woningen onder meer *“het aantal vervoersbewegingen”* zal toenemen en

*“geluid en trillingen tijdens de bouwfase”* zal ontstaan, en de tussenkomende partij in de project-m.e.r.-screeningsnota een screening van de milieu-impact hieromtrent moeten opnemen.

Los van de vaststelling dat onder punt 4 in de project-m.e.r.-screeningsnota foutief is aangekruist dat de aanvraag geen ontbossing of kappen van bomen inhoudt, gaat de tussenkomende partij er ook foutief vanuit dat het project geen mogelijke effecten op de omgeving heeft (punten 10 tot en met 14). Gelet op de vaststelling dat een project met vijf nieuwe woningen in een smalle straat redelijkerwijs een bijkomende impact op de directe omgeving veroorzaakt, kon de tussenkomende partij niet louter aankruisen dat het project *“geen milieueffecten op het vlak van emissies”* zal hebben, maar moest zij motiveren waarom de luchtverontreiniging ten gevolge van verkeersemissies en de effecten van het geluid en trillingen bij de aanleg en de exploitatie niet aanzienlijk is (punt 10). Ook diende de project-m.e.r.-screeningsnota te motiveren waarom de effecten van de toename van de vervoersbewegingen voor andere weggebruikers of omwonenden niet aanzienlijk zijn (punt 12).

De provinciale omgevingsambtenaar lijkt dan ook niet onterecht de door de tussenkomende partij doorgevoerde screening te aanzien als *“niet geloofwaardig”* en te oordelen dat *“hoewel men weet dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject en dus mer-screeningsplichtig is, er eigenlijk geen enkele screening [werd] uitgevoerd”*.

Met de verzoekende partijen moet op het eerste gezicht worden vastgesteld dat de project-m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag gebrekkig werd ingevuld.

4.

Waar de provinciale omgevingsambtenaar oordeelt dat de vastgestelde tekortkoming van de project-m.e.r.-screeningsnota niet kan worden geredigeerd in laatste administratieve aanleg, meent de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de stukken uit het aanvraagdossier wel volstaan en maakt ze op grond daarvan een eigen m.e.r.-screening:

“ ...

*De deputatie stelt vast dat uit de stukken van het aanvraagdossier blijkt dat er geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten zijn. Zo wordt in de nota bij de aanvraag gesteld dat er voor elke woning een garage of carport is voorzien waardoor er geen mobiliteitseffect te verwachten valt. Bij elke aanvraag is er hinder tijdens de uitvoeringsfase, dit is niet eigen aan deze aanvraag maar geldt voor elk bouwproject. Voor deze aanvraag zijn er dus geen specifieke milieu-effecten te verwachten zodat de aanvrager terecht "nee" heeft geduid bij het invullen van de screeningsnota.*

...”

Met de verzoekende partijen moet vooreerst worden vastgesteld dat deze beoordeling beperkt is tot mobiliteitseffecten en geen beoordeling bevat van ander aspecten (zoals emissies, groen) en alleszins niet voldoet aan de criteria van bijlage II DABM. Verder moet worden opgemerkt dat de beschrijvende nota bij de aanvraag, waarnaar de verwerende partij verwijst, inzake de mobiliteitseffecten beperkt is tot het element dat de woningen zijn voorzien van een autostaanplaats vóór de garage of carport, zodat er geen overlast is van auto's op de Dosselstraat en dat iedere woning een garage (bij de drie koppelwoningen) of een carport (bij de twee koppelwoningen) heeft. Anders dan wat de tussenkomende partij stelt, motiveert de beschrijvende nota bij de aanvraag hiermee enkel waarom de parkeerdruk van haar woonproject geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben en niet waarom dit niet het geval zou zijn voor de verkeersbewegingen die het project zal veroorzaken.

De verwerende partij kon op het eerste gezicht niet op zorgvuldige wijze tot het besluit komen dat de stukken van het aanvraagdossier afdoende gegevens bevatten om tegemoet te komen aan de ontoereikend ingevulde project-m.e.r.-screeningsnota, zoals gesteld onder het vorig randnummer.

5.

Het tweede middel is in de aangegeven mate ernstig.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HECTAAR is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 10 januari 2019, waarbij aan de tussenkomende partij de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van vijf woningen (3 + 2 woningen) met carport bij de woningen 1E en 1F op het perceel gelegen te 8840 Westrozebeke (Staden), Dosselstraat (WRB), 1B-1F, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 0764P02.
3. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst voor wat betreft de vordering tot schorsing, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 juli 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO