

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0157
in de zaak met rolnummer 1314/0777/A/7/0762

Verzoekende partij	de heer Jeroen HABRAKEN vertegenwoordigd door advocaat Ann DEVROE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Louizastraat 32, bus 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partijen	1. de heer Eddy VERHEYEN 2. mevrouw Mireille WARSON vertegenwoordigd door advocaten Steven MENTEN en Chris SCHIJNS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Grotestraat 122

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 augustus 2014, zoals geregulariseerd op 10 september 2014, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem van 7 februari 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken voor de afbraak van twee bestaande panden, het bouwen van twee handelspanden op het gelijkvloers, vier appartementen en twee studio's op de percelen gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 69-71-73, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 654T, 566Y en 566Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 20 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 28 oktober 2014 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Ann DEVROE voert het woord voor de verzoekende partij, de heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Chris SCHIJNS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Op de openbare zitting van 13 september 2016 legt de raadsman van de tussenkomende partijen een nieuw stuk neer, zijnde een door de tussenkomende partijen verkregen regularisatievergunning van 30 oktober 2015 voor een bestaand appartementsgebouw gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 73.

2.

De verzoekende partij verklaart zich *“te gedragen naar de wijsheid van de Raad”*. Een partij die zich louter gedraagt naar de wijsheid van de Raad, verzet zich niet tegen de neerlegging van het voormelde stuk. Voorgaande vaststelling ontslaat de Raad evenwel niet van de plicht om de ontvankelijkheid van het ingediende stuk ambtshalve te onderzoeken.

3.

Op grond van artikel 4.8.21, §3, derde lid VCRO kunnen de tussenkomende partijen aan de schriftelijke uiteenzetting de overtuigingsstukken toevoegen die zij nodig achten.

De procedure bij de Raad voorziet evenwel niet in de mogelijkheid om buiten de termijn voorzien in artikel 29, §1 Procedurebesluit overtuigingsstukken in te dienen.

Het voorgaande belet niet dat een partij de Raad kan inlichten over een actuele stand van zaken of nieuwe gegevens kan bezorgen die mogelijk relevant zijn voor de oplossing van de zaak en waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, de wederantwoordnota of de schriftelijke uiteenzetting.

4.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen op 2 december 2014 tijdig een schriftelijke uiteenzetting hebben ingediend en dat zij na het indienen ervan op 30 oktober 2015 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem een regularisatievergunning hebben verkregen voor het appartementsgebouw gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 73, dit is het neergelegde stuk. Aangezien het stuk betrekking heeft op de wettigheidskritiek die in het vijfde onderdeel van het eerste middel wordt geformuleerd, acht de Raad het ingediende stuk relevant ter beoordeling van het beroep en kan het bijgevolg aanvaard worden.

IV. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 25 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning “voor de afbraak van twee bestaande panden, het bouwen van twee handelspanden/appartementen, vijf appartementen en twee studio's en het verbouwen van een bestaand appartementsgebouw” op de percelen gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 69-71-73.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Limburgs Maasland’, vastgesteld met koninklijk besluit van 1 september 1980 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 december 2013 tot en met 8 januari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij voormeld advies en verleent op 7 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

Beoordeling van de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen motiveert de beslissing als volgt:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundig ambtenaar, zoals in dit besluit is opgenomen, maar staat een afwijking toe op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen van 5 maart 2009 voor wat betreft de appartementen onder het dak. Deze appartementen kunnen toegelaten worden aangezien de woonkwaliteit er kan gegarandeerd worden: ze zijn voldoende groot en er is voldoende lichtinval.

Het, gebouw bestaat uit vier bouwlagen. Ruimtelijk is dit aanvaardbaar. Er kan in dit opzicht verwezen worden naar gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het project die eveneens uit vier bouwlagen bestaan:

- 11 appartementen en 1 handelsruimte, Europalaan 36/38 te Dilsen (Group Knippenberg)*
- 24 appartementen en 1 handelsruimte, Europalaan 20/22 te Dilsen (Compass Projectontwikkeling)*
- 16 appartementen, Oude Kerkstraat 15/17 te Dilsen (Derhaeg)*
- 15 appartementen en 1 handelsruimte, Oude Kerkstraat 3 te Dilsen (Group GL)*

Aangezien er in de onmiddellijke omgeving van het project (centrum Dilsen) verschillende gebouwen met een vierde bouwlaag aanwezig zijn, kan op deze locatie langs de Europalaan eveneens een vierde bouwlaag toegelaten worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 7 FEBRUARI 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de vrijblijvende delen van de zijgevel dienen uitgevoerd te worden in dezelfde gevelstenen (rood/bruin) zoals gebruikt zal worden in de voorgevel*
- het advies van de brandweer Maasmechelen d.d. 14 januari 2014 dient gevolgd te worden*
- het advies van Infrax d.d. 20 januari 2014 dient gevolgd te worden*
- de normbepalingen van hoofdstuk III van -de verordening toegankelijkheid dienen nageleefd te worden.*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

Het creëren van afzonderlijke woongelegenheden op de 4^{de} bouwlaag, in het bovenste deel van het dakvolume, is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

- Deze uitbouwen in het dak zijn architecturaal totaal niet meer geïntegreerd en creëren een disproportioneel en onesthetisch uitzicht dat helemaal niet meer aansluit met zijn omgeving.*
- De oorspronkelijke bebouwing had enkel dakkapellen aan de voorzijde*
- Hierdoor ontstaat het uitzicht van een gebouw met 4 bouwlagen — daar waar het oorspronkelijk slechts 2 bouwlagen met hellend dak had.*
- 4 bouwlagen komen ook nergens voor in het straatbeeld.*
- De woongelegenheden in de nok van het dak geven aanleiding tot privacyhinder.*
- Op basis van dit precedent zou ieder zoldervolume kunnen uitgebouwd worden tot afzonderlijke bijkomende woongelegenheid.*

Er wordt een overdreven woondichtheid op een plaats waar dit niet gewenst is.

- De verdichting gebeurt enkel in functie van een grotere opbrengst van het gebouw.*
- De overdreven verdichting geeft ook aanleiding tot buitensporige volume-uitbreidingen op het perceel.*

[afbeelding]

Er wordt gebouwd tegen het bestaande appartementsgebouw dat eveneens eigendom is van de aanvrager. Het gabarit van dit gebouw met een bouwdiepte van 14m wordt overgenomen. De bouwdiepte en de dakhelling achteraan zijn echter niet uitgevoerd volgens de vergunde plannen van 1992. Het gebouw werd vergund met een bouwdiepte van slechts 12m op de verdieping in plaats van 14m. Het dakvolume werd reeds uitgebreid zonder vergunning. De wederrechtelijke uitvoering kan geen rechten doen ontstaan op een grotere bouwdiepte voor de aanpalende gebouwen.

Aanvrager dient eerst een regularisatie te bekomen van deze onvergunde toestand.

De aanvraag omvat ook de verbouwing van de zolder van het bestaande gebouw tot woonlaag. Gelet op de onvergunde toestand kan deze verdere uitbreiding niet toegestaan worden.

Onvolledige plannen

De bestaande bestemmingen en verdelingen van het gebouw werden niet op plan aangeduid zodat een beoordeling niet mogelijk is.

De functie op het gelijkvloers dient duidelijk omschreven te zijn: appartementen ofwel handel!

Dit zijn 2 verschillende functiecategorieën. Een vergunning kan enkel gegeven worden voor één van deze bestemmingen.

Verordening

De aanvraag voldoet op een aantal punten niet aan de verordening.

De leefruimtes van de appartementen en studio's mogen zich niet onder het dak bevinden maar enkel op een volwaardige bouwlaag.

Inplanting

Het ontwerp voorziet een volumineuze constructie opgevat als gesloten bebouwing, ingeplant met wachtgevel tegen de rechter perceelsgrens.

Aanvrager gaat er van uit dat de bestaande constructie in gesloten bebouwing ook een nieuwe bebouwing tot tegen de perceelsgrens verantwoordt.

Een nieuwe bebouwing met wachtgevel tegen de perceelsgrens is vanuit ruimtelijk oogpunt echter niet te verantwoorden.

- De bestaande situatie is ruimtelijk ook problematisch. De bebouwing sluit op geen enkele manier aan op de bebouwing op het rechter perceel die opgevat is als open bebouwing.*
- Dit betekent dat een nieuwe blinde gevel op de perceelsgrens in de toekomst niet zal afgewerkt worden.*
- Temeer daar het rechter gebouw in open bebouwing opgenomen is in de inventaris van waardevol patrimonium en daardoor een zekere bescherming geniet, waarbij eerder gestreefd wordt naar behoud. Dit waardevol gebouw wordt in huidige en toekomstige situatie weggedrukt door de bebouwing tegen de perceelsgrens.*
- De bestaande bebouwing tegen de perceelsgrens doet geen automatisch recht ontstaan op nieuwe gesloten bebouwing. Een nieuwe aanvraag dient immers opnieuw getoetst te worden aan de ruimtelijke situatie ter plekke.*
- Het voorgestelde ontwerp heeft weinig ruimtelijke en architecturale kwaliteiten en heeft enkel het verhogen van de woondichtheid tot doel.*
- Omwille van betere integratie in de omgeving en in het straatbeeld is het aangewezen om een afstand van 3m ten opzichte van de rechter perceelsgrens te vrijwaren.*

In bijkomende orde dient opgemerkt te worden dat ook de uitvoering van een waterdichte kelder tegen de perceelsgrens problematisch is. Uitgraving kan immers niet gebeuren zonder ook een deel van het aanpalende perceel uit te graven. Om deze problemen te vermijden zou het ook voor de aanvrager beter zijn dat het ontwerp een afstand van 3m tot de perceelsgrens zou behouden.

Conclusie

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen dient besloten dat het beroepsschrift van dhr. Habraken kan ingewilligd worden.

De vergunning voor de heer en mevrouw Verheyen-Warson dient geweigerd te worden.

...

Na de hoorzitting van 3 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van twee bestaande panden, het bouwen van twee handelspanden op het gelijkvloers en vier appartementen en twee studio's, maar weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van een wooneenheid in de vierde bouwlaag en voor het verbouwen van een bestaand appartementsgebouw en het creëren van een bijkomende wooneenheid in het dakvolume. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.7 Bewoonbare oppervlakte:

De totale oppervlakte van alle binnenruimtes van de wooneenheid exclusief kelders, zolders, garages en gemeenschappelijke delen. Voor het berekenen van de oppervlakte worden de binnenafmetingen van het appartement genomen (exclusief buitenmuren, inclusief binnenmuren).

4.4 Op elk perceel gelegen aan een uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kunnen studio's ingeplant worden. Het aantal hangt af van het aantal appartementen dat gerealiseerd wordt: bij 3-6 appartementen: 1 studio; 7 of meer appartementen: 2 studio's. Elke studio moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.4.”

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt; dat de aanvraag voldoet aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en regenwater; dat op de plannen een regenwaterput werd aangeduid;

Overwegende dat er naar aanleiding van het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend door de beroeper, de heer Habraken, met quasi dezelfde inhoud als het beroepschrift;

Overwegende dat het creëren van afzonderlijke woongelegenheden op de 4^{de} bouwlaag, in het bovenste deel van het dakvolume, ruimtelijk niet aanvaardbaar is; dat deze uitbouwen in het dak architecturaal niet meer geïntegreerd zijn en een disproportioneel en onesthetisch uitzicht creëren dat niet meer aansluit met de daken in de omgeving; dat het bestaande gebouw enkel dakkapellen heeft aan de voorzijde; dat er volgens ontwerp uitzicht ontstaat van een gebouw met 4 bouwlagen, daar waar het oorspronkelijk gebouw slechts 2 bouwlagen met hellend dak heeft; dat een constructie met 4 bouwlagen ook nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt; dat de woongelegenheden in de nok van het dak aanleiding geven tot privacyhinder; dat op basis van dit precedent ieder zoldervolume zou kunnen uitgebouwd worden tot afzonderlijke bijkomende woongelegenheid; dat er een overdreven woondichtheid ontstaat op een plaats waar stedelijke verdichting niet gewenst is;

Overwegende dat de deputatie om deze redenen niet akkoord kan gaan met afzonderlijke woongelegenheden in de 4^{de} bouwlaag; dat de woonfuncties in de 4^{de} bouwlaag (derde verdieping) uit de vergunning gesloten worden; dat ook de dakuitbouwen in de 4^{de} bouwlaag uit de vergunning gesloten worden; dat deze uitsluitingen in feite beperkte planaanpassingen inhouden die worden opgelegd om tegemoet te komen aan de bezwaren bij het openbaar onderzoek en het beroepschrift; dat hierdoor overdreven privacyhinder en een overdreven dakvolume worden vermeden; dat ingevolge recente decreetswijziging planaanpassingen als voorwaarde bij de vergunning kunnen opgelegd worden als deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de voorgestelde planaanpassing inhoudt dat de ruimte in de 4^{de} bouwlaag (derde verdieping) in de nieuwbouw niet als woonruimte kan gebruikt worden; dat enkel een gebruik als zolder toegelaten is; dat de dakuitbouw en de

terrasinsprong in de 4^{de} bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°;

Overwegende dat de verbouwing van de 4^{de} bouwlaag in het bestaande gebouw niet kan toegestaan worden om dezelfde redenen:

Overwegende dat er wordt gebouwd tegen het bestaande appartementsgebouw dat eveneens eigendom is van de aanvrager; dat het gabarit van dit gebouw met een bouwdiepte van 14m wordt overgenomen; dat de bouwdiepte en de dakhelling achteraan echter niet zijn uitgevoerd volgens de vergunde plannen van 1992; dat het gebouw werd vergund met een bouwdiepte op de perceelsgrens van slechts 12m op de verdieping in plaats van 14m; dat het dakvolume werd uitgebreid zonder vergunning; dat de regularisatie van de bouwdiepte van 14m op de verdieping en het afwijkende gabarit ruimtelijk wel aanvaardbaar is op deze locatie; dat het bestaande gebouw werd vergund met een grote uitbouw van 14m diep op de verdieping; dat in recente ruimtelijke uitvoeringsplannen in de omgeving eveneens bouwdieptes tot 14m op de verdieping worden toegestaan; dat de bouwdiepte van 14m op de verdieping om deze reden ook kan toegestaan worden voor de ontworpen nieuwbouw;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de voorgestelde inplanting tegen de perceelsgrens ruimtelijk wel verantwoord is; dat de bestaande bebouwing die wordt afgebroken zich momenteel ook tegen de perceelsgrens bevindt met een gabarit van 2 bouwlagen en hellend dak; dat de afwerking van deze wachtgevel met gevelsteen een verbetering zal betekenen van de bestaande toestand;

Overwegende dat de functie op het gelijkvloers duidelijk dient omschreven te zijn; dat de deputatie van oordeel dat een bestemming van handel op het gelijkvloers aangewezen is;

Overwegende dat door het uitsluiten van de woongelegenheden op de derde verdieping, de mogelijke privacyhinder sterk wordt gereduceerd; dat de terrassen op de tweede verdieping zich aan de voorzijde (straatzijde) van het gebouw bevinden; dat aan de achterzijde enkel slaapvertrekken en een badkamer gelegen zijn; dat de mogelijke inkijk vanuit deze ruimtes tot in de naastliggende tuin zeer beperkt is;

Overwegende dat door het beperken van het aantal toegelaten woongelegenheden op het perceel de geluidshinder in tuinzone door auto's van de bewoners gereduceerd wordt; dat het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking waardoor het parkeren weinig hinder zal veroorzaken;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de voorgevel van het project zich gedeeltelijk bevindt op 6m35 (waaronder de zijkanten ter hoogte van de perceelsgrenzen) en gedeeltelijk op 8m50; dat de kroonlijsthoogte van het gebouw aan de linkerzijde van het project eveneens 6m35 bedraagt; dat de kroonlijsthoogte van de woning aan de rechterzijde van het project (woning van de bezwaarindiener) zich bevindt op 5m64, wat slechts een verschil is van 71cm ten opzichte van het voorliggende project; dat de gedeeltelijke verhoging van de kroonlijsthoogte tot 8m50 is verantwoordbaar is vanuit de omgeving, waar verschillende gebouwen aanwezig zijn met een dergelijke kroonlijsthoogte;

Overwegende dat de aanvraag door het uitsluiten van de bovenste appartementen niet meer strijdig is met de gemeentelijke verordening wonen; dat de leefruimtes op de tweede verdieping zich door de gerealiseerde dakuitbouwen aan de voorzijde zich niet onder het dak bevinden maar op een volwaardige verdieping;

Overwegende dat het beroep van de heer Habraken gedeeltelijk kan worden ingewilligd; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd; dat er evenwel een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van 2 bestaande panden, en voor het bouwen van een constructie met 2 handelspanden op het gelijkvloers, 4 appartementen en 2 studio's onder voorwaarde dat de ruimte in de 4^{de} bouwlaag (derde verdieping) van de nieuwbouw niet als woonruimte gebruikt wordt; dat enkel een gebruik als berging of zolder toegelaten is; dat de dakuitbouw en de terrasinsprong in de 4^{de} bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°; dat het ontwerp in die zin wordt gewijzigd;
dat er geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het realiseren van een woongelegenheden in de 4^{de} bouwlaag;
dat er geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor en het creëren van een bijkomende woongelegenheden in een bestaande appartementsgebouw;
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. 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 met betrekking tot de tijdigheid geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij legt uit dat zij de rechtstreeks aanpalende buur is van het terrein waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft en dat het beoogde project een belangrijke aantasting van haar leefgenot met zich brengt. Zij verduidelijkt dat de aanvraag terrassen voorziet die rechtstreekse inblik in haar tuin mogelijk maakt. Ook wordt er een inrit voorzien naar de ondergrondse garage langs de achterzijde van het perceel en worden er een groot aantal parkeerplaatsen voorzien in de tuinzone die dag en nacht gebruikt zullen worden. De verzoekende partij meent dan ook dat de rust in de tuinzone zoek zal zijn.

Verder stelt de verzoekende partij dat het geplande gebouw vloekt met de omgeving en haar eigen woning die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Zij meent dat haar woning 'weggedrukt' zal worden door het grootschalige project zodat de authenticiteit van het gebouw en

de typische stijl niet meer tot uiting kan komen. De verzoekende partij vreest dan ook dat het beoogde project de waarde van haar woning negatief zal beïnvloeden.

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering en stellen vast dat de verzoekende partij de door haar aangevoerde hinder en nadelen niet voldoende concreet aannemelijk maakt. Een verzoekende partij moet aantonen dat de tenuitvoerlegging van de vergunning implicaties zal hebben voor haar leefomgeving. Zij merken in dit verband op dat de VCRO onder het begrip "*hinderaspecten*" verstaat: visuele hinder, hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving, geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder. De tussenkomende partijen menen dat de hinder die de verzoekende partij aanvoert niet past in deze decretale omschrijving van "*hinder(aspecten)*".

Wat betreft de aangevoerde privacyhinder merken de tussenkomende partijen op dat de dakuitbouw op de vierde verdieping wordt vervangen door een gesloten hellend dak, dat de ruimte in de vierde bouwlaag niet wordt gebruikt als woonruimte en dat volgens de vergunning het verwezenlijken van een woongelegenheid in die bouwlaag alsook een bijkomende woongelegenheid in het dakvolume niet toegelaten wordt. Er kan bijgevolg nog enkel inkijk zijn vanaf de eerste verdieping, maar die wordt volgens de tussenkomende partijen weggenomen door een privacy scherm van 2 m hoog zodat een rechtstreekse inkijk op het perceel van de verzoekende partij niet mogelijk is. Verder merken zij op dat de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij groter is dan het op te richten appartementsgebouw zodat de bewoners op de eerste verdieping uitkijken op een blinde gevel en slechts beperkt in de tuin van de verzoekende partij. De appartementen links bevinden zich dan weer 25 m van de woning van de verzoekende partij. Dit alles doet de tussenkomende partijen besluiten dat de aangevoerde privacyhinder sterk geminimaliseerd moet worden.

Waar de verzoekende partij meent dat haar rustig woongenot wordt aangetast, lichten de tussenkomende partijen toe dat de woning van de verzoekende partij slechts voor een lengte van 2,5 m grenst aan het appartementsgebouw waardoor de doorgang voor het traag verkeer geen enkele hinder kan veroorzaken. Wat betreft de parkeerplaatsen in de tuinzone benadrukken zij dat er slechts zes wooneenheden voorzien worden en er bijgevolg maximaal tien verkeersbewegingen per dag plaatsvinden, wat niet abnormaal is. Verder wijzen zij op het feit dat de verzoekende partij heeft nagelaten te reageren tegen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Heilderveld" hierna: het RUP) "*dat in haar achtertuin een megaproject voorziet*" waardoor het rustig woongenot van de verzoekende partij veel ernstiger aangetast zal worden. Tot slot stellen zij dat de vermeende waardevermindering evenmin voldoende concreet wordt aangetoond.

3.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering niet.

4.

Ter beantwoording van de exceptie van de tussenkomende partijen herhaalt de verzoekende partij dat er een rechtstreekse inkijk mogelijk is in haar tuin, dat de tuin van het beoogde project deels een inrit is naar de ondergrondse garage en er in de tuin parkeerplaatsen worden voorzien zodat de tuinzone geen rustige zone meer is.

De verzoekende partij verduidelijkt dat het voorziene scherm de inkijk niet wegneemt nu enkel de zijdelinkse inkijk rechts wegvalt en de inkijk in de tuin vanop de terrassen mogelijk blijft. Ook de aanbouw op de gelijkvloers is niet van die aard om de inkijk tegen te gaan omdat er makkelijk

overheen gekeken kan worden. Verder stelt zij dat een parking geluidshinder, trillingshinder en stofhinder met zich brengt door het dagelijks gebruik van de parkeerplaatsen en de auto's die in of uit de ondergrondse parkeergarage rijden. De korte afstand van de twee gebouwen neemt deze hinder niet weg. Het voorzien van een parking in de tuinzone is volgens de verzoekende partij niet gebruikelijk.

Evenmin acht de verzoekende partij het gegeven relevant dat zij geen beroep aantekende tegen het RUP. Met betrekking tot de waardevermindering van de woning antwoordt de verzoekende partij tot slot dat haar woning geen doorsnee huis is, maar een interbellumwoning met een heel specifieke bouwstijl ('kubistisch expressionisme') wat ook blijkt uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed en besluit dat zij wel degelijk nadeel lijdt en hinder ondervindt.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt duidelijk dat zij inkijk vreest vanop de terrassen en geluidshinder en een verstoring van haar rustig woongenot vreest te ondervinden door de inplanting van de parkeerplaatsen en de inrit van de parkeergarage in de tuinzone. Waar de tussenkomende partijen stellen dat de aangevoerde hinder en nadelen niet voldoen aan de decretale omschrijving van het begrip hinder, en hierbij louter lijken te verwijzen naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, merkt de Raad op dat het volgens artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO volstaat dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing en zulks voldoende aannemelijk maakt.

3.

De door de verzoekende partij opgesomde hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partij heeft dan ook het vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste en het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1, 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en *“het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”*.

1.1

Eerste middel

In een eerste onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag vaststelt dat een gebouw met vier bouwlagen ruimtelijk niet verantwoord is en nergens voorkomt in het straatbeeld. Zij wijst erop dat zij reeds in haar beroepsschrift bij de verwerende partij heeft aangegeven dat de overwegingen die het college van burgemeester en schepenen heeft aangehaald om het project goed te keuren niet dienstig zijn, maar dat de verwerende partij dit beroepsargument niet beantwoordt. De bestreden beslissing is volgens haar intern tegenstrijdig omdat de verwerende partij zelf uitdrukkelijk bevestigt dat er een overdreven woondichtheid ontstaat op een plaats waar dit niet gewenst is, maar niettemin overgaat tot het vergunnen van het project.

In het tweede onderdeel merkt de verzoekende partij op dat de Europalaan heel wat gebouwen telt die als waardevol beschouwd worden en opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Zij meent dat het oprichten van een appartementsgebouw in een dergelijke omgeving een breuk en een verstoring van het visueel vormelijke kader betekent en de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing miskent. De aanvraag doet volgens haar afbreuk aan de rust, de kleinschaligheid, het meer landelijk karakter en de historiciteit van de locatie.

In het derde onderdeel acht de verzoekende partij het verwonderlijk dat de verwerende partij het terras op de tweede woonlaag vergunt terwijl bij een eerdere aanvraag van de verzoekende partij het voorzien van een terras op het platte dak uitdrukkelijk werd afgewezen om rechtstreekse zichten op het aanpalende perceel te vermijden. Verder geeft zij aan dat zij geluidshinder zal ondervinden door de voorziene parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse garage in de tuinzone. De verwerende partij antwoordt enkel dat het aantal woongelegenheden verminderd wordt en dat het gebouw voorzien is van een ondergrondse parking waardoor het parkeren weinig hinder zal veroorzaken. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij voorbijgaat aan het feit dat de herleiding van de woongelegenheden slecht zeer beperkt is, en dat zij had aangeklaagd dat niet het parkeren in de ondergrondse garage op zich, maar wel het feit dat de auto's door de tuinzone naar de bovengrondse parkeerplaatsen dan wel de ondergrondse parking rijden, lawaai in de tuinzone veroorzaakt. Eveneens heeft zij geargumenteed dat zij hinder ondervindt door de afname van zonlicht en dat de bezonning van de zijgevel en de tuinzone in gevaar komen.

In het vierde onderdeel benadrukt de verzoekende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uitvoerig stelt dat het nieuwe project niet aansluit op de woning van de verzoekende partij. Door te bouwen op de perceelsgrens wordt er een blinde gevel gebouwd die niet zal opgevuld worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt volgens de verzoekende partij terecht op dat het beter zou zijn dat het ontwerp een afstand van drie meter ten aanzien van de perceelsgrens in acht zou nemen. De verwerende partij antwoordt daarop slechts

dat de af te breken gebouwen ook tot de perceelsgrens werden gebouwd en dat de afwerking van de bestaande wachtgevel met gevelsteen een verbetering inhoudt van de bestaande toestand. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij de verbetering van de bestaande toestand gebruikt om bij de beoordeling van het globale project af te stappen van de regels van de goede ruimtelijke ordening.

In een vijfde onderdeel legt de verzoekende partij uit dat het gebouw links van de aanvraag in 1992 slechts vergund is voor een bouwdiepte van 12 meter en dat de bouwdiepte in strijd met die vergunning opgevoerd is tot 14 meter. Aansluitend bij de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt zij dat de wederrechtelijk bekomen bouwdiepte van het aanpalende pand dan ook geen argument kan zijn om in de huidige aanvraag een bouwdiepte van 14 meter toe te staan. Een bouwdiepte van 14 meter is niet aanvaardbaar.

Tot slot stelt de verzoekende partij in een zesde onderdeel dat de aanvraag qua gebruikte materialen niet in harmonie is met de omgeving, dat zij dit heeft aangekaart in haar beroepsargumenten, maar dat de verwerende partij ook daar niet op antwoordt. Nochtans verplicht de aanwezigheid van haar als waardevol beschouwde woning tot extra aandacht voor de gebruikte materialen.

1.2

In het tweede middel zet de verzoekende partij uiteen dat in de mate dat de verwerende partij niet voldoende antwoordt op de in het eerste middel aangegeven beroepsargumenten en op de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zodat de bestreden beslissing onzorgvuldig genomen is.

2.

Verwijzend naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing antwoordt de verwerende partij op de beide middelen dat zij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening correct heeft beoordeeld en niet op een kennelijk onredelijke wijze tot haar oordeel is gekomen. Zij merkt op dat zij rekening heeft gehouden met de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en het gebruiksgenot.

Verder stelt zij dat zij rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en dat zij de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving van de kwestieuze percelen uitdrukkelijk bij de beoordeling heeft betrokken. Zij heeft vastgesteld dat de woongelegenheid in de vierde bouwlaag alsook het verbouwen van het bestaande appartementsgebouw en het verwezenlijken van een bijkomende woongelegenheid in het dakvolume niet kunnen vergund worden. Van een kennelijk onredelijke beslissing is volgens de verwerende partij geen sprake. Een louter afwijkende visie van de verzoekende partij op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toont niet aan dat de verwerende partij haar beoordelingsbevoegdheid onjuist of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

3.

De tussenkommende partijen betwisten vooreerst de ontvankelijkheid van het eerste middel wegens gebrek aan belang en merken op dat de verzoekende partij onterecht stelt dat het vergunde vier bouwlagen met woongelegenheid telt. Immers heeft de verwerende partij de vierde bouwlaag als woongelegenheid geweigerd. De verzoekende partij heeft geen belang bij een middel dat reeds in haar voordeel is beslecht zodat het als onontvankelijk moet afgewezen worden.

Bijkomend stellen zij dat de verwerende partij de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening afdoende heeft gemotiveerd waarbij zij eveneens rekening heeft

gehouden met het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Wat betreft de functionele inpasbaarheid oordeelt de verwerende partij uitdrukkelijk dat de vierde bouwlaag als woongelegenheden niet vergund wordt. Waar de verzoekende partij verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen lichten de tussenkomende partijen aan de hand van een fotoverslag toe dat er wel degelijk vergelijkingspunten bestaan. In ieder geval kan de discussie niet aanvaard worden aangezien het georganiseerd administratief beroep devolutieve werking heeft en de verwerende partij de aanvraag integraal en onafhankelijk onderzoekt op basis van haar eigen bevindingen.

De tussenkomende partijen merken verder op dat de verzoekende partij eenvoudig de Inventaris van het bouwkundig erfgoed overneemt in het verzoekschrift om vervolgens te stellen dat de nabije omgeving uitsluitend zou bestaan uit bouwkundig erfgoed. Uit de inventaris zelf blijkt dat de gebouwen waarnaar de verzoekende partij verwijst zich op een aanzienlijke afstand van diens woning bevinden. Aan de hand van een uitvoerig fotoverslag trachten zij aan te tonen dat de Europalaan een moderne bebouwing kent en de verwerende partij voldoende rekening heeft gehouden met de visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten.

Tot slot stellen de tussenkomende partijen nog dat de afname van zonlicht beperkt is, dat het verwezenlijken van de wachtmuur door de verwerende partij afdoende wordt gemotiveerd, dat de bouwdiepte van 14 meter courant is in de omgeving en dat de gebruikte materialen wel degelijk hoogwaardig zijn en eveneens gebruikt worden in bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Ook het tweede middel is volgens de tussenkomende partijen niet ontvankelijk. Zij merken op dat de verzoekende partij louter verwijst naar een arrest van de Raad maar in haar tweede middel geen inhoudelijk verweer voert op de bestreden beslissing. In ondergeschikte orde stellen zij dat de bestreden beslissing in geen geval ongemotiveerd is.

4.

De verzoekende partij voegt nog toe dat zij in haar verzoekschrift duidelijk de argumentatie van de verwerende partij bekritiseert en een voldoende belang aantoonst bij de aangevoerde middelen. Zij benadrukt dat zij in haar eerste middel voornamelijk kritiek uit op het feit dat er vier bouwlagen zijn en niet dat er een woongelegenheden zou ingericht worden in de vierde bouwlaag en herhaalt dat de verwerende partij zelf uitdrukkelijk bevestigt dat er een overdreven woondichtheid ontstaat op een plaats waar dit niet gewenst is, maar niettemin overgaat tot het vergunnen van het project, wat getuigt van een kennelijke onredelijkheid. De verwijzing van de tussenkomende partijen naar het RUP en de bijgevoegde foto's zonder vermelding van adressen doen volgens haar niet anders besluiten.

Ter beantwoording van de exceptie van onontvankelijkheid van het tweede middel stelt de verzoekende partij dat zij duidelijk aanhaalt dat de verwerende partij de andersluidende bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beantwoordt en de bestreden beslissing aldus de motiveringsplicht schendt.

Beoordeling door de Raad

1.1

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de middelen en voeren in essentie aan dat het de verzoekende partij aan belang ontbreekt bij het eerste middel nu de woongelegenheden op de vierde bouwlaag door de verwerende partij uit de vergunning is gesloten.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij haar eerste middel ontwikkelt in zes onderdelen en dat slechts het eerste onderdeel van dit middel betrekking heeft op de vierde bouwlaag. In de

overige onderdelen bekritiseert de verzoekende partij in essentie de in de bestreden beslissing opgenomen motieven over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de hinderaspecten, de visueel-vormelijke elementen en de cultuurhistorische aspecten, de bouwdiepte en de gebruikte materialen. Deze vaststelling volstaat om de exceptie te verwerpen.

In de mate dat de exceptie kan gelezen worden als een betwisting over de ontvankelijkheid van het eerste onderdeel van het eerste middel merkt de Raad op dat de tussenkomenende partijen lijken uit te gaan van een verkeerde lezing van dit onderdeel. Zoals de verzoekende partij terecht benadrukt, bekritiseert zij niet het feit dat de vierde bouwlaag als woongelegenheid wordt opgericht, maar het loutere gegeven dat er een vierde bouwlaag aanwezig is, die niet uit de vergunning gesloten wordt. De verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij het aangevoerde middel gezien deze de schaal van het gebouw betreft waarop zij zicht zal hebben, zodat de vernietiging van de beslissing op grond van dit middel de verwerende partij noopt tot het nemen van een beslissing waarbij de schaal en het ruimtegebruik beter of anders gemotiveerd wordt. De vaststelling dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk de verwezenlijking van een woongelegenheid in de vierde bouwlaag weigert, ontnemt de verzoekende partij niet van het rechtens vereist belang bij dit middelenonderdeel om de vernietiging van de bestreden beslissing te bekomen.

1.2

De tussenkomenende partijen stellen verder dat het tweede middel eveneens onontvankelijk is omdat het niet voldoende is uiteengezet en zij niet in de mogelijkheid waren om zelf een afdoende repliek te voeren.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een 'onregelmatigheid' aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan dan ook niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin kan een middel waarin enkel een 'onregelmatigheid' wordt aangevoerd zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar tweede middel stelt dat *“In de mate dat niet geantwoord werd op de bezwaren van verzoeker en van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zoals in het eerste middel aangegeven werd en hier niet nodeloos wordt herhaald, is de beslissing onzorgvuldig genomen, minstens is er een onzorgvuldige toetsing aan de principes van de goede ruimtelijke ordening, en wordt niet voldaan aan de formele en materiële motiveringsplicht.”*

Aldus blijkt uit de uiteenzetting dat de verzoekende partij, verwijzend naar de geformuleerde kritieken in het eerste middel, aanvoert dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is aangezien er niet geantwoord wordt op de door haar geformuleerde bezwaren en de andersluidende opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De vereiste van een voldoende duidelijke uiteenzetting van een middel en de daarin aangevoerde geschonden geachte bepalingen of beginselen strekt er toe de andere procespartijen de mogelijkheid te bieden een afdoende verweer op te bouwen zodat het recht op tegenspraak gewaarborgd wordt. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen ter beantwoording van het tweede middel eveneens verwijzen naar de uiteenzetting van het eerste middel en dat zij in hun schriftelijke uiteenzetting daarop een omstandige repliek hebben geformuleerd. De tussenkomende partijen blijken de grieven van de verzoekende partij derhalve duidelijk begrepen te hebben.

De excepties worden verworpen.

2.1

De verzoekende partij bekritiseert in haar eerste en tweede middel in essentie de in de bestreden beslissing opgenomen motieven met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en stelt dat de verwerende partij zowel de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de door de verzoekende partij aangevoerde beroepsargumenten en bezwaren op verschillende aspecten niet of niet afdoende weerlegt.

2.2

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

2.3

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.1

In het eerste onderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag vaststelt dat een gebouw met vier bouwlagen ruimtelijk niet verantwoord is en nergens voorkomt in het straatbeeld. De bestreden beslissing is volgens haar intern tegenstrijdig omdat de verwerende partij enerzijds zelf uitdrukkelijk bevestigt dat er een overdreven woondichtheid ontstaat op een plaats waar dit niet gewenst is, maar anderzijds niettemin overgaat tot het vergunnen van het project.

Uit de uiteenzetting van de feiten blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de vergunning te weigeren. Hij stelt in zijn verslag dat het verwezenlijken van afzonderlijke woongelegenheden op de vierde bouwlaag, in het bovenste deel van het dakvolume ruimtelijk niet aanvaardbaar is omdat vier bouwlagen nergens voorkomen in de omgeving, omdat anders elk zoldervolume kan uitgebouwd worden tot een afzonderlijke woongelegenheid en de verdichting louter gebeurt in functie van een grotere opbrengst van het gebouw en aanleiding geeft tot buitensporige volume-uitbreidingen op het perceel. In haar administratief beroepschrift sluit de verzoekende partij zich aan bij dit verslag en licht toe dat het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg de vergunning verleent op grond van foute motieven.

3.2

Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

De verwerende partij stelt met betrekking tot het verwezenlijken van een vierde volwaardige bouwlaag in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Overwegende dat het creëren van afzonderlijke woongelegenheden op de 4^{de} bouwlaag, in het bovenste deel van het dakvolume, ruimtelijk niet aanvaardbaar is; dat deze uitbouwen in het dak architecturaal niet meer geïntegreerd zijn en een disproportioneel en onesthetisch uitzicht creëren dat niet meer aansluit met de daken in de omgeving; dat het bestaande gebouw enkel dakkapellen heeft aan de voorzijde; dat er volgens ontwerp

uitzicht ontstaat van een gebouw met 4 bouwlagen, daar waar het oorspronkelijk gebouw slechts 2 bouwlagen met hellend dak heeft; dat een constructie met 4 bouwlagen ook nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt; dat de woongelegenheden in de nok van het dak aanleiding geven tot privacyhinder; dat op basis van dit precedent ieder zoldervolume zou kunnen uitgebouwd worden tot afzonderlijke bijkomende woongelegenheden; dat er een overdreven woondichtheid ontstaat op een plaats waar stedelijke verdichting niet gewenst is;

Overwegende dat de deputatie om deze redenen niet akkoord kan gaan met afzonderlijke woongelegenheden in de 4^{de} bouwlaag; dat de woonfuncties in de 4^{de} bouwlaag (derde verdieping) uit de vergunning gesloten worden; dat ook de dakuitbouwen in de 4^{de} bouwlaag uit de vergunning gesloten worden; dat deze uitsluitingen in feite beperkte planaanpassingen inhouden die worden opgelegd om tegemoet te komen aan de bezwaren bij het openbaar onderzoek en het beroepschrift; dat hierdoor overdreven privacyhinder en een overdreven dakvolume worden vermeden; dat ingevolge recente decreetswijziging planaanpassingen als voorwaarde bij de vergunning kunnen opgelegd worden als deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de voorgestelde planaanpassing inhoudt dat de ruimte in de 4^{de} bouwlaag (derde verdieping) in de nieuwbouw niet als woonruimte kan gebruikt worden; dat enkel een gebruik als zolder toegelaten is; dat de dakuitbouw en de terrasinsprong in de 4^{de} bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°;

Overwegende dat de verbouwing van de 4^{de} bouwlaag in het bestaande gebouw niet kan toegestaan worden om dezelfde redenen:

...

Uit voormelde overwegingen blijkt dat de verwerende partij net zoals diens provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vaststelt dat volwaardige woongelegenheden in de vierde bouwlaag ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn omdat de voorziene uitbouwen in het dak architecturaal niet geïntegreerd zijn en een disproportioneel en onesthetisch uitzicht creëren dat niet meer aansluit met de daken in de omgeving, er volgens het ontwerp het uitzicht ontstaat van een gebouw met vier bouwlagen, daar waar het oorspronkelijk gebouw slechts twee bouwlagen met hellend dak heeft, een constructie met vier bouwlagen ook nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt, de woongelegenheden in de nok van het dak aanleiding geven tot privacyhinder, dat op basis van dit precedent ieder zoldervolume zou kunnen uitgebouwd worden tot afzonderlijke bijkomende woongelegenheden, en dat er een overdreven woondichtheid ontstaat op een plaats waar stedelijke verdichting niet gewenst is.

De verwerende partij komt bijgevolg op grond van een omstandige motivering tot het besluit dat de woongelegenheden in de bouwlaag alsook de dakuitbouwen uit de vergunning gesloten worden. De stelling van de verzoekende partij dat zij niet de woongelegenheden bekritiseert, maar wel het verwezenlijken van de vierde bouwlaag nu die op zich gehandhaafd blijft doordat de plannen niet werden gewijzigd, mist feitelijke grondslag. Immers blijkt uitdrukkelijk uit de bestreden beslissing als uit het administratief dossier dat de verwerende partij wel degelijk een planaanpassing heeft opgelegd en uitdrukkelijk stelt dat de vierde bouwlaag in de nieuwbouw niet als woonruimte kan gebruikt worden en er enkel een gebruik als zolder toegelaten is. De plannen worden in die zin aangepast dat de dakuitbouw en de terrasinsprong in de vierde bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen te worden door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°.

Waar de verzoekende partij opmerkt dat zij in haar administratief beroepschrift nog aangaf dat de vergelijkingspunten die het college van burgemeester en schepenen heeft gebruikt niet dienstig zijn en de verwerende partij daar niet op antwoordt, volstaat de vaststelling dat de verwerende partij er niet toe gehouden is om de beroepsargumenten van de verzoekende partij puntsgewijs te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing moet blijken op grond van welke met de ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Ten overvloede merkt de Raad op dat de verwerende partij, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat *“een constructie met 4 bouwlagen ook nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt”* en onder andere daarom beslist dat een woongelegenheid op de vierde bouwlaag niet aanvaardbaar is en de dakuitbouw en de terrasinsprong in de vierde bouwlaag vervangen dienen te worden door een gesloten hellend dak. Aldus blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat de verwerende partij met dit aspect rekening heeft gehouden en is de bestreden beslissing op dit punt evenmin intern tegenstrijdig.

3.3

De Raad is dan ook van oordeel dat, wat het verwezenlijken van de vierde bouwlaag betreft, de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk rekening heeft gehouden met de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door de verzoekende partij aangevoerde beroepsargumenten en niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft beslist dat de vierde bouwlaag niet gebruikt kan worden als woongelegenheid en de dakuitbouw en de terrasinsprong in de vierde bouwlaag vervangen dienen te worden door een gesloten hellend dak.

4.

In de mate dat de verzoekende partij in het tweede onderdeel van het eerste middel opmerkt dat het project niet strookt met de visueel-vormelijke elementen en de cultuurhistorische aspecten van de omgeving, en daarbij stelt dat er in de Europalaan heel wat waardevolle gebouwen aanwezig zijn zodat *“het project [vanuit ruimtelijk standpunt] niet opportuun is en niet te beschouwen is als overeenstemmend met de goede ruimtelijke ordening”*, laat zij na uiteen te zetten in welke zin de bestreden beslissing de door haar aangevoerde artikelen en beginselen schendt en is het middelenonderdeel niet voldoende duidelijk en concreet ontwikkeld zodat het als onontvankelijk moet worden verworpen. Bovendien geeft de verzoekende partij louter aan dat zij het met de inhoudelijke beoordeling van de verzoekende partij niet eens is. Met deze kritiek, die in essentie opportuiniteitskritiek is, lijkt de verzoekende partij in dit middelenonderdeel voornamelijk aan te sturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag, waarvoor de Raad in de uitoefening van de aan hem toebedeelde wettigheidscontrole niet bevoegd is.

Het middelenonderdeel wordt verworpen.

5.1

In het derde, het vierde en het zesde onderdeel van het eerste middel en het tweede middel betwist de verzoekende partij in essentie de in de bestreden beslissing vervatte motieven met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald de beoordeling van de te verwachten hinder door aan- en afrijdende auto's in de tuinzone en de aansluiting van het beoogde project met de eigen woning van de verzoekende partij die in de inventaris bouwkundig erfgoed is opgenomen.

5.2

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij zowel in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar als in haar beroepschrift uitdrukkelijk aanvoert dat het beoogde project geluidshinder zal doen ontstaan door af- en aanrijdend verkeer in de achtertuin.

De verwerende partij stelt hierover in de bestreden beslissing:

“Overwegende dat door het beperken van het aantal toegelaten woongelegenheden op het perceel de geluidshinder in tuinzone door auto’s van de bewoners gereduceerd wordt; dat het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking waardoor het parkeren weinig hinder zal veroorzaken; “

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze motiveert waarom de parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse garage in de achtertuin aanvaardbaar is. Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partijen voorhouden, kan uit deze overwegingen geen, minstens geen afdoende en concrete, beoordeling van te verwachten hinder door het af- en aanrijdend verkeer in de tuinzone afgeleid worden. De verwerende partij beperkt zich in de bespreking van dit aandachtspunt tot algemene bewoordingen.

Hoewel de verwerende partij er niet toe gehouden is om de beroepsargumenten van de verzoekende partij punt voor punt te weerleggen, vereist de op haar rustende motiveringsplicht wel dat wanneer zij afwijkt van de doorheen de administratieve procedure geformuleerde bezwaren en opmerkingen zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Uit de bestreden beslissing moet afdoende blijken waarom de verwerende partij de argumentatie in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Zo kan de overweging dat *“het beperken van het aantal toegelaten woongelegenheden op het perceel de geluidshinder in tuinzone door auto’s van de bewoners gereduceerd wordt; dat het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking waardoor het parkeren weinig hinder zal veroorzaken”*, niet volstaan als beoordeling en motivering voor wat de te verwachten geluidshinder betreft. Immers blijkt uit de concrete gegevens van het dossier dat net zoals de verzoekende partij reeds argumenteerde in haar beroepschrift, de ondergrondse parkeergarage slechts voorziet in vier van de 13 ingeplande parkeerplaatsen en de overige negen parkeerplaatsen in de achtertuin van de op te richten meergezinswoning staan ingeplant. De verwerende partij kon dan ook niet volstaan door te stellen dat het parkeren weinig hinder zal veroorzaken aangezien er een ondergrondse parkeergarage wordt voorzien. Deze motivering klemmt des te meer nu zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, uit de plannen die deel uitmaken van het administratief dossier duidelijk op te maken valt dat de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage eveneens via de tuinzone van het beoogde project plaatsvindt, en dit op een korte afstand van de perceelsgrens.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook naar het oordeel van de Raad niet waarom en op grond van welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat de parkeerplaatsen geen hinder met zich zullen brengen.

5.3

Evenmin kunnen de in de bestreden beslissing vervatte motieven met betrekking tot de inplanting van het aangevraagde ten aanzien van de woning van de verzoekende partij als afdoende beschouwd worden. Immers blijkt ook hier dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag adviseert om de vergunning te weigeren. Zo stelt hij dat:

“ ...

Inplanting

Het ontwerp voorziet een volumineuze constructie opgevat als gesloten bebouwing, ingeplant met wachtgevel tegen de rechter perceelsgrens.

Aanvrager gaat er van uit dat de bestaande constructie in gesloten bebouwing ook een nieuwe bebouwing tot tegen de perceelsgrens verantwoordt.

Een nieuwe bebouwing met wachtgevel tegen de perceelsgrens is vanuit ruimtelijk oogpunt echter niet te verantwoorden.

- De bestaande situatie is ruimtelijk ook problematisch. De bebouwing sluit op geen enkele manier aan op de bebouwing op het rechter perceel die opgevat is als open bebouwing.*
- Dit betekent dat een nieuwe blinde gevel op de perceelsgrens in de toekomst niet zal afgewerkt worden.*
- Temeer daar het rechter gebouw in open bebouwing opgenomen is in de inventaris van waardevol patrimonium en daardoor een zekere bescherming geniet, waarbij eerder gestreefd wordt naar behoud. Dit waardevol gebouw wordt in huidige en toekomstige situatie weggedrukt door de bebouwing tegen de perceelsgrens.*
- De bestaande bebouwing tegen de perceelsgrens doet geen automatisch recht ontstaan op nieuwe gesloten bebouwing. Een nieuwe aanvraag dient immers opnieuw getoetst te worden aan de ruimtelijke situatie ter plekke.*
- Het voorgestelde ontwerp heeft weinig ruimtelijke en architecturale kwaliteiten en heeft enkel het verhogen van de woondichtheid tot doel.*
- Omwille van betere integratie in de omgeving en in het straatbeeld is het aangewezen om een afstand van 3m ten opzichte van de rechter perceelsgrens te vrijwaren.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat de nieuwe bebouwing met wachtgevel tegen de perceelsgrens niet te verantwoorden is omdat de bebouwing op geen enkele manier aansluit op de rechtsaanpalende woning, opgevat als een open bebouwing en er een nieuwe blinde gevel wordt voorzien die in de toekomst niet afgewerkt zal worden. Hij benadrukt bovendien dat het rechtsaanpalende gebouw opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed en het gebouw daardoor een zekere bescherming geniet, waarbij eerder gestreefd wordt naar behoud, en merkt hierbij op dat *“dit waardevol gebouw in [de] huidige en toekomstige situatie [wordt] weggedrukt door de bebouwing tegen de perceelsgrens.”*

De verwerende partij stelt hierover in de bestreden beslissing louter dat *“Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de voorgestelde inplanting tegen de perceelsgrens ruimtelijk wel verantwoord is; dat de bestaande bebouwing die wordt afgebroken zich momenteel ook tegen de perceelsgrens bevindt met een gabarit van 2 bouwlagen en hellend dak; dat de afwerking van deze wachtgevel met gevelsteen een verbetering zal betekenen van de bestaande toestand”.*

Een dergelijke motivering kan niet aangemerkt worden als een juiste, precieze en afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, met name wat de aansluiting en inplanting van het aangevraagde ten aanzien van de woning van de verzoekende partij betreft. Immers kan het loutere tegenspreken van de andersluidende vaststellingen van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beschouwd worden als een afdoende weerlegging ervan. Het is geenszins duidelijk waarom en op grond van welke concrete overwegingen de verwerende partij bovendien tot de vaststelling komt dat de wachtgevel een verbetering zal betekenen van de bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de op dit punt andersluidende vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en worden zijn opmerkingen met betrekking tot de blinde gevel en “het wegdrukken” van de woning van de verzoekende partij niet beantwoordt, laat staan bij de beoordeling betrokken.

5.4

Zoals reeds gesteld diende de verwerende partij, gelet op de uitvoerige bezwaren en het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt, de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde, en in het bijzonder de hinderaspecten met betrekking tot de ondergrondse parking en bovengrondse parkeerplaatsen in de tuinzone en de inplanting van de te realiseren meergezinswoning ten aanzien van de woning van de verzoekende partij des te nauwkeuriger te beoordelen en te motiveren.

In het licht van de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht kan de verwerende partij zich niet beperken tot het formuleren van andersluidende vaststellingen zonder concreet kenbaar te maken hoe zij tot die vaststellingen komt en waarom zij op grond daarvan oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet met de in de omgeving bestaande toestand. Immers kan de loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beschouwd worden als een onderbouwde weerlegging ervan. Waar de verwerende en de tussenkommende partijen in hun procedurestukken uitvoerig verwijzen naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing en stellen dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom de verwerende partij alsnog tot het besluit komt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, kan de Raad enkel vaststellen dat, gelet op de voorgaande overwegingen, dit niet uit de bestreden beslissing blijkt.

De Raad is dan ook van oordeel dat, mede in het licht van, het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar en de door de verzoekende partij geformuleerde beroepsargumenten, de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze tot stand gekomen is en dat de bestreden beslissing in die zin evenzeer de motiveringsplicht schendt.

6.

In een vijfde onderdeel, aansluitend bij de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de verzoekende partij nog dat de wederrechtelijk bekomen bouwdiepte van het linksaanpalende pand (14 meter) geen argument kan zijn om in de huidige aanvraag een bouwdiepte van 14 meter toe te staan.

Op de zitting van 13 september 2016 hebben de tussenkommende partijen een bijkomend stuk neergelegd waaruit blijkt dat zij op 30 oktober 2015 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem een regularisatievergunning hebben verkregen voor het appartementsgebouw gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 7, zijnde het links aanpalende gebouw en dit ter regularisatie van de bestaande bouwdiepte van 14 meter. Dit wordt door de verzoekende partij niet betwist. De in het vijfde onderdeel van het eerste middel geformuleerde argumentatie mist bijgevolg feitelijke grondslag.

7.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eddy VERHEYEN en mevrouw Mireille WARSON is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken voor de afbraak van twee bestaande panden, het bouwen van twee handelspanden op het gelijkvloers, vier appartementen en twee studio's op de percelen gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 69-71-73, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 654T, 566Y en 566Z.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 oktober 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH