

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1064  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0135/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Stéphane BOITQUIN</b></li><li>2. mevrouw <b>Pascale WAUTERS</b></li><li>3. de gewone commanditaire vennootschap <b>SUSTAINABILITY COMMUNICATIONS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Dirk VAN NECHEL</b> <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal van 27 april 2015 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee eengezinswoningen in halfopen verband en één meergezinswoning met twee woongelegenheden in gesloten verband na het slopen van bestaande woning op een perceel gelegen te 1760 Roosdaal, Koning Albertstraat 126, met als kadastrale omschrijving 3<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 120G.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 18 april 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 april 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De Raad willigt met een arrest van 11 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0141 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij en de tussenkomende partij dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 juni 2017.

Advocaat Kurt STAS *loco* advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

## **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 30 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 2 woningen + 2 appartementen na sloop van 1 woning” op een perceel gelegen te 1760 Roosdaal (O.L.V. Lombeek), Koning Albertstraat 206.

Eerder (2013) diende de tussenkomende partij een aanvraag in voor “het bouwen van vier geschakelde woningen na sloop van de bestaande woning”. Deze aanvraag werd ingetrokken.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in een woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 januari 2015 tot en met 27 februari 2015, werden 24 bezwaarschriften ingediend, waaronder ook het bezwaarschrift van de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

**Openbaar onderzoek**

...

**Beoordeling van de aanvraag**

**DEEL 1: WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

...

**Planologische context**

*Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter.*

...

**Vergunningscontext**

*Verkavelingsvergunningen*

*De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurd, niet-vervallen verkavelingsvergunning.*

*Stedenbouwkundige vergunningen*

*Voor het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft werden er tot op heden geen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd.*

...

**DEEL 2/ VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Het bouwen van 2 eengezinswoningen in halfopen verband en 1 meergezinswoning met 2 woongelegenheden in gesloten verband na het slopen van de bestaande woning is in overeenstemming met de op het perceel geldende verordeningen en voorschriften.*

*Het project brengt, door de inplanting binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter, de voorgestelde vormgeving en materialen, de goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats en de openheid van het gebied niet in het gedrang. Aangezien het gaat over de inplanting van 2 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning binnen de woonkern van O.L.V.-Lombeek is de functionele inpasbaarheid in de overwegende woonomgeving aanvaardbaar. De 4 woongelegenheden veroorzaken geen bijkomende mobiliteitsimpact. Het project zorgt op, op basis van de behandeling van de bezwaren, geen schaalbreuk, noch een overmatige bebouwingsgraad of bouwdichtheid. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen die het project het uitzicht geven van 3 aaneengesloten eengezinswoningen, zorgen ervoor dat het project inpasbaar is in de omgeving met sterk diverse bouwvormen en bouwtypologieën. De bouwhoogtes en inplanting met ingegraven garageverdiepingen kunnen aanvaard worden, rekening houdende met het feit dat er een uitgesproken hoogteverschil aanwezig is tussen de straat en het maaiveld achteraan en het feit dat er een uitgesproken hoogteverschil aanwezig is tussen de straat en het maaiveld achteraan en het feit dat de bestaande woning en de rechter aanpalende woning op heden al ingegraven garages hebben. Er kan ook geen sprake zijn van hinder naar de aanpalende*

*percelen door de grote bouwvrije stroken, de beperkte bouwhoogte van de 2 buitenste ééengezinswoningen en de afgeschuinde dakvolumes*  
*Om bovenvermelde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.*

*Algemene conclusie*

*Mits het strikt naleven van de onderstaande voorwaarden, kan een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden.*  
*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 augustus 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

**5. Bespreking**

**5.7 Beoordeling**

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. [...]*

*b) Art.8 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bepaalt dat het aantal woonlagen, binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, maximum vier mag bedragen en dat elders in het gewest het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee mag bedragen. De omzendbrief van 19 juni 1991 heeft verdere toelichting gegeven bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse:*

*‘Het begrip “woonlaag” dient als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag.*

*Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aanzien worden als een volwaardige woonlaag.’*

*In de praktijk worden onder de niet-limitatieve opsomming van ruimtes voor 'occasioneel verblijf' ook slaapkamers en badkamers gerekend, zijnde ruimtes waarin zich geen dagfuncties afspelen en het gebruik aldus meer 'occasioneel' is dan voor leefruimtes en keukens (daggedeelte van de woning). Het omzetten van een logeerkamer, hobbykamer, studeerkamer naar een slaapkamer is dan ook een oncontroleerbare en niet-vergunningsplichtige handeling. Deze aanname werd over alle bestuursniveaus (gemeenten en steden, provincies en de Vlaamse Gemeenschap) aanvaard in talloze beslissingen.*

*Concreet wordt de onderste verdieping ingevuld met garages, inkomhallen en bergruimtes en betreft het geen woonlaag. Op de eerste verdieping van de eengezinswoningen komen slaap- en badkamers, zijnde nachtvertrekken. Ook de dakverdieping van het duplex-appartement is ingevuld met nachtvertrekken. De twee eengezinswoningen hebben 1 woonlaag, de meergezinswoning heeft 2 woonlagen. De aanvraag valt binnen dit aanvullend voorschrift.*

*c) De aanvraag betreft een groepswoningbouwproject. Er worden 4 woonentiteiten gerealiseerd. Een verkaveling is hierbij niet noodzakelijk. Integendeel kan bij een concreet project de doelstelling om de goede plaatselijke ordening te bewaken beter beoordeeld worden dan in een verkavelingsvoorstel.*

*Wel mag in dat geval geen eigendomsoverdracht gevestigd worden vooraleer de woningen zijn opgericht. Art. 20 van de wijziging van de Vlaamse Codex Vlaamse Ordening van 11 mei 2012 verduidelijkt nadrukkelijk de mogelijkheid om zonder verkaveling tot bebouwing over te gaan indien deze eigendomsoverdrachten pas nadien worden aangeboden. De wetgeving legt niet op dat daar bewijzen moeten toe geleverd worden. Op het moment dat alsnog een vroegere aanbieding zou plaatsvinden, kan de strijdigheid met art. 4.2.15 worden vastgesteld. Tevens kan de voorafgaande bouw van de woningen als voorwaarde opgelegd worden.*

*d) De algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Roosdaal op het bouwen en verkavelen is van kracht. Het voorliggend project voldoet aan de bijzondere bepalingen aangaande breedte en diepte van de percelen en de inplanting en het gabarit van de woningen.*

*e) Het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd. De nodige rookmelders zijn opgetekend op de plannen.*

*f) ...*

*g) Het project is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het inpassen van appartementsbouw in Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is niet aangewezen. Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is volgens het Provinciaal ruimtelijk structuurplan een kern in het buitengebied. Binnen deze kernen moet gestreefd worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is en dient de leefbaarheid van de kern steeds in acht genomen te worden. Nieuwe woonontwikkelingen moeten kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.*

*In Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek komt nog geen appartementsbouw voor. Het betreft een kleine kern gevormd door enkele landelijke woonlinten. Het voorzieningenniveau is laag. Het gebouw in gesloten verband in voorliggend project betreft een meergezinswoning met*

*één centrale inkom en heeft één appartement op de eerste verdieping en één duplex-appartement op de tweede verdieping met kamers onder dak. Een introductie van appartementsbouw binnen deze landelijke kern heeft een te grote precedentwaarde en kan een ontwikkeling in gang zetten die de leefbaarheid en de schaal van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek overstijgt.*

*h) Ook de woningdichtheid die wordt gerealiseerd in voorliggend project ( $\pm 29$  won./hec.) sluit onvoldoende aan bij de gemiddelde woningdichtheid in deze kern in het buitengebied. De huidige woningdichtheid op het perceel bedraagt 7 wo/ha. Beperkt zijn er enkele woningen in gesloten bebouwing op kleinere percelen aanwezig binnen de dorpskern maar dit zijn eerder uitzonderingen. Gangbaar is er binnen deze landelijke kern sprake van woningen in open en halfopen bebouwing met eengezinswoningen op ruimere percelen waardoor de woningdichtheid gemiddeld genomen een stuk lager ligt. De vooropgestelde verdichting sluit onvoldoende aan bij de aanwezige bebouwing.*

*De typologie van de bebouwing en de vooropgestelde woningdichtheid zorgen voor een schaalbreuk met de directe omgeving.*

*i) Bijkomend voorziet het ontwerp in een grote uitgraving van de voortuinstrook. De bouwbreedte bedraagt 23.60m. De voortuin wordt uitgegraven over een breedte van 2 keer 6.60m, zijnde 13.20m, en wordt afgewerkt met keermuren. Het straatbeeld wordt hierdoor gewijzigd, niet enkel door de uitgravingen op zich maar eveneens door de grote hoeveelheid keermuren. Er wordt geen natuurlijke overgang gerealiseerd. De natuurlijke helling van het terrein wordt op een onaanvaardbare manier doorbroken.*

*j) Ten slotte kan meegegeven worden dat het dakvolume van het geheel zeer groot en hoog is en een overdreven impact zal hebben op het straatbeeld. Een afknotting van de dakvlakken ter plaatse van de zijgevels neemt niet a priori het zicht van een groot en hoog volume weg. De kroonlijsthoogte is naar beneden getrokken in de zijgevels maar de nokhoogte heeft een hoogte van benaderend 12m. De visueel-vormelijke impact van een dergelijk geheel met groot dakvolume sluit onvoldoende aan bij de bebouwing in de omgeving.*

### Conclusie

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

- de typologie van appartementsbouw is niet inpasbaar binnen de dorpskern Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek, een kern in het buitengebied;*
- de vooropgestelde woningdichtheid sluit onvoldoende aan bij de aanwezige dichtheid en zorgt voor een schaalbreuk met de directe omgeving;*
- de uitgravingen in de voortuinstrook zijn te groot en verstoren het straatbeeld, samen met de grote aanwezigheid van keermuren;*
- het grote dakvolume van het geheel is te imposant waardoor de visueel-vormelijke impact te groot wordt tegenover de bebouwing binnen deze landelijke kern.*

*...*

Na de hoorzitting van 3 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 september 2015 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **5. Bespreking**

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 13 augustus 2015 met kenmerk: RMT-RO-BB-2015-0223-PSA-01 – verslag.

...

### **5.2 Beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag betreft het bouwen van 2 eengezinswoningen in halfopen verband en een tussenliggende meergezinswoning met 2 woongelegenheden in gesloten verband. Voorafgaand aan het nieuwbouwproject wordt de bestaande woning met één bouwlaag en plat dak, bouwbreedte 19.78m en bouwdiepte 12.64m, gesloopt.

De linker eengezinswoning komt op 10.20m uit de as van de weg en op minstens 8.00m van de linker perceelsgrens. De meergezinswoning wordt op 14.00m uit de as van de weg ingeplant en de rechter eengezinswoning komt op 13.00m uit de as van de weg en op minimum 3.00m van de rechter perceelsgrens.

De bouwdiepte van elke woning op zich is 12.00m waardoor de achtergevels van de verschillende woningen eveneens verspringend zijn. De totale breedte bedraagt 23.40m, zijnde 2 keer 7.00m voor de eengezinswoningen en 1 keer 9.40m voor de meergezinswoning. Ten opzichte van het straatpeil bedraagt de kroonlijsthoogte gemiddeld  $\pm 6.50\text{m}$ , de nok ligt op gemiddeld  $\pm 13.70\text{m}$  ten opzichte van het straatpeil. De twee eengezinswoningen worden afgewerkt met een half schilddak, de meergezinswoning heeft een zadeldak. De afwerking van de gevels gebeurt met een handvorm gevelsteen, combinatie van een donkere en lichte kleur. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, donkere kleur, het dak krijgt antraciete dakpannen. Voor de toegangen wordt de achteruitbouwstrook uitgegraven over een breedte van 2 keer 6.50m ter hoogte van de garagepoorten over de volledige diepte van de voortuin, maximale uitgraving is  $\pm 1.20\text{m}$ . Ter hoogte van de achtergevel komt er een ophoging van een halve meter over de diepte van het terras, zijnde 2.50m en 3.00m.

Er is een half ondergrondse, ingegraven verdieping met voor beide eengezinswoningen een aparte inkom met trappenhal en toilet, een diepe garage en een berging. De meergezinswoning heeft een gemeenschappelijke inkom met trappenhal, twee afzonderlijke diepe garages en twee bergruimtes. De gelijkvloerse verdieping van de eengezinswoningen omvatten een bureau, zitplaats, eetplaats, keuken en koele berging. Op de verdieping zijn er 3 kamers, dressing, berging en badkamer. De meergezinswoning heeft op de eerste verdieping één woonentiteit met een hal, 2 slaapkamers, badkamer, berging, keuken, eetplaats en salon. Op de verdieping is er een tweede appartement met een hal, slaapkamer, wc, berging, keuken, eetplaats en salon en een trap in de leefruimte naar de zolderverdieping met 2 kamers, badkamer, dressingkast en zolderruimte. Dit appartement heeft een terras achteraan van 2.00m op 9.40m op het plat dak.

Het inplantingsplan toont een verdeling van de grond in 3 delen. Links de eengezinswoning op een grond van  $\pm 51\text{ca}$ , in het midden de meergezinswoning op  $\pm 29\text{ca}$  en recht de eengezinswoning op  $\pm 98\text{ca}$ . Ter hoogte van de achtertuinten wordt de scheiding gerealiseerd met paal en draad, in de voortuin komt er een groene haag tussen de opritten. Er komt een ondergrondse wadi in de voortuin tot tegen de rooilijn van  $9.80\text{m}^3$  met een oppervlakte van  $19.60\text{m}^2$ .

### 5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de Koning Albertstraat in Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek, deelgemeente van Roosdaal, langs de zuidkant van de N8 (Ninoofsesteenweg), ten zuidwesten van Eizeringen, deel van Lennik.

Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is een kleine landelijke kern, historisch gegroeid rond de kerk die op circa 450m ten oosten van het perceel van de aanvraag ligt. De Koning Albertstraat is de hoofdstraat door het dorp, bebouwd met hoofdzakelijk woningen in open bebouwing met eveneens hoeves en weides en ter hoogte van de kerk in gesloten bebouwing. De voorzieningen in OLV-Lombeek zijn lokaal en beperkt.

Op het rechter noordelijk gelegen perceel staat een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een laag hellend dak op een ruim perceel. Langs zuidelijke zijde is er een hoekwoning, voorheen café, met de Windmolenstraat en ernaast, gericht naar deze Windmolenstraat, een gerenoveerde vrijstaande hoeve. Nog links hiervan staat een oude schuur tot op de rooilijn en erachter een landbouwloods op  $\pm 5.00\text{m}$  van zijn zijdelingse perceelsgrens, de achterste perceelsgrens van het perceel van de aanvraag. Recht tegenover het perceel is er een gerenoveerde hoeve, ingericht als Gastenhof met 5 kamers.

Het eigenlijke perceel heeft een oppervlakte van  $\pm 12\text{a } 80\text{ca}$  met een breedte aan de straat van  $34.34\text{m}$  en een gemiddelde diepte van  $35.20\text{m}$ . Het terrein helt vanaf de achterste perceelsgrens naar de straat af. De woning heeft een grondoppervlak van  $19.78\text{m}$  op  $12.64\text{m}$  en heeft één bouwlaag en een plat dak. De woning staat op dit moment leeg.

...

### 5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn er 24 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen onder meer over de noodzaak van een voorafgaande verkaveling; over de strijdigheid met het aanvullend voorschrift van het gewestplan; over foutieve informatie in de motivatienota; over het grootschalig volume dat niet past in de omgeving en over een te grote woningdichtheid; over de aanduiding van de ankerplaats Neigembos en O.L.V.-Lombeek als aantrekkelijk dorp; over het afgraven van het talud en over de verstoring van de privacy.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

### 5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. [...]

b) Art.8 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bepaalt dat het aantal woonlagen, binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, maximum vier mag bedragen en dat elders in het gewest het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee mag bedragen. De



omzendbrief van 19 juni 1991 heeft verdere toelichting gegeven bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse:

*‘Het begrip "woonlaag" dient als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag.*

*Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aanzien worden als een volwaardige woonlaag.’*

*In de praktijk worden onder de niet-limitatieve opsomming van ruimtes voor ‘occasioneel verblijf’ ook slaapkamers en badkamers gerekend, zijnde ruimtes waarin zich geen dagfuncties afspelen en het gebruik aldus meer ‘occasioneel’ is dan voor leefruimtes en keukens (daggedeelte van de woning). Het omzetten van een logeerkamer, hobbykamer, studeerkamer naar een slaapkamer is dan ook een oncontroleerbare en niet-vergunningsplichtige handeling. Deze aanname werd over alle bestuursniveaus (gemeenten en steden, provincies en de Vlaamse Gemeenschap) aanvaard in talloze beslissingen.*

*Concreet wordt de onderste verdieping ingevuld met garages, inkomhallen en bergruimtes en betreft het geen woonlaag. Op de eerste verdieping van de eengezinswoningen komen slaap- en badkamers, zijnde nachtvertrekken. Ook de dakverdieping van het duplex-appartement is ingevuld met nachtvertrekken. De twee eengezinswoningen hebben 1 woonlaag, de meergezinswoning heeft 2 woonlagen. De aanvraag valt binnen dit aanvullend voorschrift.*

*c) De aanvraag betreft een groepswoningbouwproject. Er worden 4 woonentiteiten gerealiseerd. Een verkaveling is hierbij niet noodzakelijk. Integendeel kan bij een concreet project de doelstelling om de goede plaatselijke ordening te bewaken beter beoordeeld worden dan in een verkavelingsvoorstel.*

*Wel mag in dat geval geen eigendomsoverdracht gevestigd worden vooraleer de woningen zijn opgericht. Art. 20 van de wijziging van de Vlaamse Codex Vlaamse Ordening van 11 mei 2012 verduidelijkt nadrukkelijk de mogelijkheid om zonder verkaveling tot bebouwing over te gaan indien deze eigendomsoverdrachten pas nadien worden aangeboden. De wetgeving legt niet op dat daar bewijzen moeten toe geleverd worden. Op het moment dat alsnog een vroegere aanbieding zou plaatsvinden, kan de strijdigheid met art. 4.2.15 worden vastgesteld. Tevens kan de voorafgaande bouw van de woningen als voorwaarde opgelegd worden.*

*d) Het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd. De nodige rookmelders zijn opgetekend op de plannen.*

e) ...

f) Het project is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het betreft een invulling van 2 eengezinswoningen en 1 tweegezinswoning nog binnen de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek.

In de Koning Albertstraat is er een winkel op de benedenverdieping met erboven 2 appartementen, gelegen op 150m van het perceel in kwestie en nog in de Koning Albertstraat, op circa 400m afstand, is er een woonerf met 11 wooneenheden. Ook in de straat Koollochting is er een appartement met 6 woonentiteiten. De aanvraag betreft een kleinschalige invulling van een meergezinswoning beperkt tot 2 woonentiteiten en is ruimtelijk verenigbaar.

g) De woningdichtheid die wordt gerealiseerd sluit voldoende aan bij deze van de omgeving. In de buurt zijn nog voorbeelden met een woningdichtheid van benaderend 29 woningen per hectare. Zo is er aan de overzijde van de straat een gasthof/B&B met aanpalende rijwoningen die zorgen voor een plaatselijke woningdichtheid van  $\pm 26$  won./ha.. Iets meer ten noordwesten zijn er 4 woningen op een oppervlakte van iets meer dan 11 are waardoor er plaatselijk een woningdichtheid bestaat van  $\pm 36$  won./ha.. Het woonerf, hierboven aangehaald, geeft een woningdichtheid van  $\pm 33$  won./ha.. Een beperkte verdichting binnen het centrum van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek is ruimtelijk aanvaardbaar.

h) De algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Roosdaal op het bouwen en verkavelen is van kracht. Het voorliggend project voldoet aan de bijzondere bepalingen aangaande breedte en diepte van de percelen en de inplanting en het gabarit van de woningen. Het vooropgestelde gabarit sluit voldoende aan binnen het bestaande straatbeeld.

Bijkomend worden de zijdelingse bouwvrije stroken en de tuindiepte ruimer genomen dan minimaal vereist. Zo is er een zijdelingse bouwvrije strook van 8.00m langs de linkerzijde. Het geheel heeft de karakteristieken van 2 halfopen bebouwingen en een gesloten bebouwing met een normale aanvaardbare oppervlakte. De maximale bouwdiepte van 13.00m is niet overdreven en betreft een courante diepte voor hedendaagse woningen. Er rest nog voldoende tuindiepte. Het ontwerp zorgt voor een verspringende bouwlijn van de drie entiteiten zodat geen monotoon geheel wordt gecreëerd.

Het dakvolume is vrij imposant. Toch zijn er nog voorbeelden in de directe omgeving met een vergelijkbaar dakvolume en werd het dakvolume in de mate van het mogelijke beperkt door de zijdelingse afknotting van de zadeldaken van de twee buitenste eengezinswoningen. Aan de overzijde heeft het gasthof/B&B eveneens twee bouwlagen en een dakvolume met opstaande dakramen. Ook het appartement in de Koollochting heeft een groot dakvolume.

i) De uitgravingen en keermuren in de voortuinstrook zijn noodzakelijk om de inritten naar de inpandige garages te kunnen realiseren. In de mate van het mogelijke is er rekening gehouden met het bestaande reliëf. Het natuurlijk reliëf van het terrein zorgt voor een helling ten opzichte van de Koning Albertstraat. Het niveau van de tuin past zich aan dit bestaande reliëf aan zodat het niveau van de achtergelegen tuin hoger ligt dan de toegangen van de woningen in de voortuin. Door in het ontwerp rekening te houden met dit reliëfverschil en de tuin achteraan te laten aansluiten op de leefruimtes van de woningen,

*kan niet anders dan een uitgraving in de achteruitbouwstrook te realiseren, gelijkaardig aan de al bestaande uitgraving naar de garage van de bestaande woning.*

*j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. Ook de schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid sluiten voldoende aan bij de directe omgeving. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit die slechts beperkt zal wijzigen.*

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

- de aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming van woongebied met landelijk karakter;*
- de aanvraag voldoet aan het aanvullend voorschrift art. 8 aangaande het aantal woonlagen; de onderste verdieping ingevuld met garages, inkomhallen en bergruimtes betreft geen woonlaag; de eerste verdieping van de eengezinswoningen en de dakverdieping van de duplex-appartementen zijn nachtvertrekken en evenmin een woonlaag;*
- onder de voorwaarde dat de gezamenlijke infiltratievoorziening wordt opgesplitst, doorstaat de aanvraag de watertoets;*
- het project ligt nog binnen de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek waar een beperkte verdichting aanvaardbaar is; in de omgeving zijn gelijkaardige dichtheden voorhanden en beperkt is er appartementsbouw aanwezig;*
- het gabarit valt binnen de geldende bouwverordening van de gemeente Roosdaal; door de verspringende bouwlijn wordt geen monotoon geheel gecreëerd maar een aaneenschakeling van drie gebouwen;*
- het dakvolume wordt enigszins doorbroken door de afknotting van de zijkanten van het dak van de twee buitenste eengezinswoningen;*
- de keermuren en uitgraving blijven beperkt tot de noodzakelijke ingangen naar de garages en de inkom en zijn ruimtelijk verantwoord doordat het ontwerp rekening houdt met het bestaande reliëf door de leefruimtes te laten aansluiten op het maaiveld van de achtergelegen tuin.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Na de betekening van het schorsingsarrest van 14 oktober 2016, dienen zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij tijdig een verzoek tot voortzetting in.

Deze verzoeken bevatten echter meer dan het louter verzoek tot voortzetting van de rechtspleging overeenkomstig artikel 69 Procedurebesluit, met name bijkomende argumentatie.

Het verzoek tot voortzetting zoals voorzien in artikel 69 Procedurebesluit is evenwel niet bedoeld als een ‘bijkomend’ proceduristuk waarin nieuwe feiten of argumentatie kunnen worden uiteengezet. De verwerende partij en de tussenkomende partij hadden overigens nog de

mogelijkheid om bijkomend te argumenteren in een navolgend procedurestuk, na hun respectievelijke verzoeken tot voortzetting.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoeken tot voortzetting enkel kunnen aanvaard worden voor zover daarin de voortzetting van de rechtspleging wordt gevraagd. De bijkomende argumentatie in de verzoeken tot voortzetting wordt uit de debatten geweerd.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO als natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreeks hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing, belang en hoedanigheid hebben om een verzoekschrift in te dienen.

Zij lichten toe dat het betrokken perceel naast een hoek is gelegen, waardoor het gebouw met de zijgevel nagenoeg volledig achter de achterste perceelsgrens van de woning van de verzoekende partijen wordt ingeplant. De verzoekende partijen voeren aan dat hun woning hinder zal ondervinden door inkijk als verlies aan uitzicht, naast esthetische schade doordat de tuin zal worden ingesloten door de zijmuur van het project.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partijen geen enkel concreet bewijs bijbrengen van de veronderstelde hinder en nadelen. Zij menen dat de verzoekende partijen ervan uitgaan dat het loutere nabuurschap moet volstaan om als belanghebbende derde in aanmerking te komen. De tussenkomende partij verwijst daartoe naar rechtspraak van de Raad die aangeeft dat het nabuurschap niet volstaat om het belang aan te tonen.

De tussenkomende partij stelt tevens dat het verlies van uitzicht en de inkijk niet voortvloeit uit de vergunning, maar uit het gewestplan dat voorziet in de bestemming woongebied. Uit het inplantingsplan zou immers duidelijk blijken dat de afstand tussen het aangevraagde project en de perceelsgrens 8 meter bedraagt. Aangezien de woning van de verzoekende partijen dieper is ingeplant dan het aangevraagde, zou het zicht van de verzoekende partijen voor een groot deel zijn gericht op de tuinzone van de tussenkomende partij, eerder dan op het gebouw zelf, zodat de

stelling van de verzoekende partijen dat de zijgevel van het aangevraagde de tuin van de verzoekende partijen insluit niet zou opgaan en feitelijke grondslag mist.

Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State stelt de tussenkomende partij verder dat geen recht op een bepaald uitzicht kan worden ingeroepen. Ook wat de inkijk betreft, mag volgens de tussenkomende partij verwacht worden dat in woongebied een zekere graad van tolerantie aan de dag wordt gelegd.

De tussenkomende partij besluit dat, gelet op de inplanting en de afstand tot de perceelsgrens en de woning van de verzoekende partijen, de inkijk slechts beperkt zal zijn. Bovendien zouden er slechts enkele ramen van beperkte omvang in de zijgevel worden aangebracht, zodat de inkijk niet van aard is dat deze de normale grenzen van tolerantie overstijgt.

Volgens de tussenkomende partij volgt hieruit dat de verzoekende partijen niet als belanghebbenden kunnen worden weerhouden, nu de hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing niet voldoende concreet werden gemaakt door de verzoekende partijen en deze bovendien weinig waarschijnlijk zijn.

4.

De verzoekende partij verwijst in haar memorie van wederantwoord naar het tussengekomen schorsingsarrest en verschaft bijkomende toelichting omtrent het belang van de derde verzoekende partij.

5.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat er a fortiori geen sprake kan zijn van hinder ten aanzien van de derde verzoekende partij, nu de tweede verzoekende partij de enige medewerker is van het bedrijf.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het schorsingsarrest van 11 oktober 2016 heeft de Raad ten aanzien van de eerste en de tweede verzoekende partij het belang op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO als volgt aanvaard:

*“ ...*

*Uit het verzoekschrift blijkt dat de eerste en tweede verzoekende partijen, natuurlijke personen, respectievelijk eigenaar en bewoner zijn van het aanpalende perceel aan de linkerzijde van de perceelsgrens.*

*De tussenkomende partij stelt weliswaar terecht dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. De verzoekende partijen blijken zich echter niet op het loutere nabuurschap te beroepen, maar stellen dat zij ingevolge de inplanting en het maximale gabarit van het aangevraagde hinder zullen ondervinden door inkijk en verlies aan uitzicht. De verzoekende partijen menen dat zij tevens esthetische schade zullen lijden doordat de tuin zal worden ingesloten door de zijmuur van het aangevraagde project.*

*Daarmee maken zij ook duidelijk dat de hinder en nadelen niet louter worden veroorzaakt door het gewestplan, maar veeleer door de concrete invulling die wordt gegeven aan de bestemming ingekleurd door het gewestplan.*

*De eerste en tweede verzoekende partij maken daarmee voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, minstens dat er een risico bestaat op het moeten ondergaan van de aangevoerde hinder en nadelen, zodat zij over een belang beschikken om een beroep in te stellen bij de Raad.*

...

Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

De tussenkomende partij houdt in haar laatste nota wel voor dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder en nadelen niet voldoende aannemelijk maken en dat, wat er aangevoerd wordt, inherent is aan de ligging in woongebied en de specifieke perceelsconfiguratie.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks.

Er kan niet ontkend worden dat het concrete ontwerp van de tussenkomende partij een invloed kan hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks op de huidige leefomgeving van de eerste en de tweede verzoekende partij. Dit is voldoende om hen een persoonlijk en actueel belang bij de vordering te verschaffen.

2.

Met betrekking tot het belang van de derde verzoekende partij werd in het schorsingsarrest van 11 oktober 2016 een voorbehoud geformuleerd.

Met betrekking tot het belang van de derde verzoekende partij, blijkt uit het verzoekschrift enkel dat de derde verzoekende partij de 'gebruiker' zou zijn van de woning waar de eerste en de tweede verzoekende partij wonen. In de wederantwoordnota wordt gesteld dat de hinder en nadelen ondervonden door de eerste en de tweede verzoekende partij de werkomgeving van de zaakvoerders van de derde verzoekende partij beïnvloeden. Dit zou ook zijn invloed hebben op de wijze waarop de derde verzoekende partij haar maatschappelijk doel kan bereiken.

Los van de vraag of de derde verzoekende partij reeds in het inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang, stelt de Raad vast dat zij louter verwijst naar het belang van de andere verzoekende partijen - die de vennoten zijn van de derde verzoekende partij - en dus geen persoonlijk belang aantoonde in hoofde van de derde verzoekende partij. Er is dan ook geen sprake van een persoonlijk belang van de derde verzoekende partij.

3.

De exceptie wordt verworpen voor wat betreft de eerste en de tweede verzoekende partij en is gegrond voor wat betreft de derde verzoekende partij.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 ('bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden') van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 in samenhang gelezen met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van artikel 4.3.1 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat met de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend met toepassing van een omzendbrief van 19 juni 1991 en met toepassing van een praktijk om slaapkamers en badkamers als ruimtes voor occasioneel gebruik te rekenen, terwijl het gewestplan verordenende kracht heeft en een omzendbrief of een praktijk niet kunnen toelaten om op wettige wijze af te wijken van de verordenende voorschriften van het gewestplan.

In hun toelichting bij dit middel verwijzen de verzoekende partijen naar de rechtspraak van de Raad van State waarin wordt geoordeeld dat het begrip "woonlaag" in het aanvullend voorschrift in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden gebruikt.

In die betekenis is een "woonlaag" een "bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning". Zij verwijzen tevens naar rechtspraak van de Raad van State die onder meer als woonlaag in aanmerking neemt: een zolderverdieping met een tweede badkamer en een wc naast twee kamers, berg- en zolderruimte en een tweede centrale verwarmingsinstallatie of een kelderverdieping met zithoek en een dakverdieping met slaapkamers. Volgens de verzoekende partijen oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen in een recent arrest eveneens dat een bouwlaag voor duplexen (met kamers onder dak) twee woonlagen telt.

De verzoekende partijen citeren uit de bestreden beslissing en stellen dat de verwerende partij zich onder meer steunt op artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en een praktijk om slaapkamers als ruimten voor occasioneel verblijf te beschouwen. Zij voeren aan dat een omzendbrief en een praktijk de vergunningverlenende overheid niet toelaten om af te wijken van het bindend en verordenend karakter van het gewestplan. In zoverre dit wel mogelijk zou zijn, is de omzendbrief volgens de verzoekende partijen verordenend en dus onwettig, want in strijd met hogere rechtsnormen. Het gewestplan wordt immers goedgekeurd bij koninklijk besluit, terwijl de omzendbrief slechts uitgaat van een minister.

De verzoekende partijen werpen tevens op dat de omzendbrief onwettig is en op basis van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, omdat:

- de Vlaamse regering niet de bevoegdheid zou hebben om richtlijnen te formuleren die afwijken van het gewestplan, zodat deze bevoegdheid evenmin gedelegeerd kon worden aan de minister;
- het ontwerp van omzendbrief niet voor advies voorgelegd werd aan de Raad van State, afdeling Wetgeving;

- het niet mogelijk is om de voorschriften van het gewestplan te wijzigen zonder daartoe de procedures te volgen die voor het wijzigen van het gewestplan bepaald waren.

De verzoekende partijen stellen dat een praktijk, zelfs indien deze jarenlang verkeerdelijk zou zijn toegepast, niet toelaat af te wijken van de voorschriften van het gewestplan.

De verzoekende partijen besluiten dat de verwerende partij er dan ook foutief van uitgaat dat de onderste bouwlaag en de zolderruimte of nachthal geen woonlaag vormen. De verzoekende partijen menen dat in werkelijkheid de gelijkvloerse verdieping een volwaardige verdieping is met eenzelfde oppervlakte als de bovenliggende verdieping en dat deze niet integraal wordt aangewend voor niet-woonfuncties. Bovendien moet ook de dakverdieping van het duplexappartement, ook wanneer deze is ingevuld met nachtvertrekken, beschouwd worden als zijnde een woonlaag. Er zijn dus drie à vier woonlagen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat niet betwist wordt dat artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde- Asse van toepassing is en dat het aantal woonlagen dat ter plaatse toegelaten is, beperkt is tot twee.

De verwerende partij stelt eveneens dat het begrip “woonlaag” niet gedefinieerd wordt, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, met name een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. De verwerende partij citeert het betreffende onderdeel in de bestreden beslissing en stelt dat zij terecht en na zorgvuldig onderzoek in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Zij voert aan dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd en dat het zorgvuldigheidsbeginsel niet wordt geschonden door het enkele feit dat de verzoekende partijen volharden in hun standpunt, ondanks de beslissing van de vergunningverlenende overheid om het aangevraagde voorwaardelijk te vergunnen.

3.

3.1.

De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe dat het eerste middel gedeeltelijk onontvankelijk is.

Zij werpt vooreerst op dat het inroepen van een schending van de formele en de materiële motiveringsverplichting niet mogelijk is. Zij meent dat, aangezien de verzoekende partijen inhoudelijk kritiek leveren, enkel de schending van de materiële motiveringsplicht kan worden ingeroepen.

De tussenkomende partij stelt tevens dat evenmin wordt uiteengezet op welke wijze de bestreden beslissing het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Op geen enkele wijze wordt de schending van de vermelde bepalingen en beginselen toegelicht, nochtans dient duidelijk de beweerde onregelmatigheid te worden aangegeven. Volgens de tussenkomende partij beperken de verzoekende partijen zich tot de schending van artikel 8 van de bijzondere voorschriften van het gewestplan. De tussenkomende partij acht het middel deels onontvankelijk.

3.2.

De tussenkomende partij stelt tevens dat het middel ongegrond is.



De tussenkomende partij voert aan dat de Raad in dit kader slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft en derhalve slechts tot de vernietiging kan besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

De tussenkomende partij meent dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk tot het besluit is gekomen dat de verschillende woningen maar twee woonlagen hebben. Zij verwijst daartoe naar de motivering van de bestreden beslissing waaruit zou blijken dat de verwerende partij zich steunt op onder meer voormelde omzendbrief om te besluiten dat garages, opbergruimtes en nachtvertrekken op zich niet volstaan om een bouwlaag als woonlaag te kwalificeren.

De verwerende partij zou tevens verwijzen naar verschillende precedentes, als een praktijk die is ontwikkeld op diverse bestuursniveaus. In het arrest van 30 juni 2015 (nr. A/2015/0406) zou de Raad geoordeeld hebben dat met dergelijke precedentes rekening kan worden gehouden bij de motivering van de beslissing. De tussenkomende partij besluit dat de bestreden beslissing niet strijdig is met de materiële motiveringsplicht.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de omzendbrief – in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden – geen bijkomende voorwaarden of bijkomende bindende normen oplegt. De omzendbrief is echter niet bindend, maar biedt louter een houvast voor het begrip bouwlaag. De tussenkomende partij meent dat deze interpretatie niet afwijkt van de spraakgebruikelijke betekenis en verwijst hiervoor naar rechtspraak van de Raad.

Aangezien de interpretatie van de omzendbrief volgens de tussenkomende partij niet zou verschillen van de spraakgebruikelijke betekenis die de Raad zou hanteren, kan eveneens volgens de tussenkomende partij niet gesteld worden dat de omzendbrief bindende normen of voorwaarden toevoegt aan de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle- Vilvoorde- Asse.

De tussenkomende partij besluit dat de omzendbrief niet onwettig is en derhalve toegepast kan worden, zodat de verwerende partij terecht kon oordelen dat bouwlagen die enkel nachthallen bevatten, net zoals bouwlagen die enkel garages, inkomhallen en bergingen bevatten, geen woonlaag uitmaken.

4.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen naar de beoordeling van de Raad zoals vervat in het schorsingsarrest en zijn zij van oordeel dat er geen elementen zijn waaruit blijkt dat deze beoordeling niet kan worden gevolgd.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij het middel. Het middel richt zich met name tegen de inrichting van de zolderverdieping van de meergezinswoning tot een bijkomende woonlaag. Volgens haar zal hierdoor de bouwdiepte en het gabariet van de meergezinswoning niet gewijzigd worden. De ingeroepen hinder en nadelen van de verzoekende partijen hebben volgens de tussenkomende partij enkel betrekking op inkijk, privacy, uitzicht en esthetische schade. De verzoekende partijen kunnen volgens haar enkel belang hebben indien een eventuele vernietiging op basis van dit middel de door de verzoekende partijen geschetste nadelen kunnen verhelpen.

Voor het overige herneemt zij in essentie haar vroegere argumentatie. Zij voegt daaraan toe dat, wat de meergezinswoning betreft, alle vertrekken die strekken tot gewoonlijk verblijf (woonkamer, eetkamer en keuken) zich bevinden op de tweede verdieping en dat bezwaarlijk kan gesteld worden dat slaapkamers en badkamers strekken tot gewoonlijk verblijf.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij stelt voor het eerst in de laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij het gehele middel.

Los van de vraag of deze exceptie voor het eerst in de laatste schriftelijke uiteenzetting kan geformuleerd worden, stelt de Raad evenwel vast dat het gegrond bevinden van dit middel minstens aanleiding kan geven tot een andersluidende motivering of planaanpassingen die een invloed kunnen hebben op de hinder en nadelen die door de verzoekende partijen ingeroepen (kunnen) worden. Het aantal woonlagen vormt een kenmerkend element van een aanvraag met mogelijke gevolgen niet alleen voor de omwonenden, waaronder de verzoekende partijen, maar ook voor de aanvrager die, geconfronteerd met een bepaalde zienswijze inzake woonlagen, over zijn ontwerp zal moeten oordelen het al dan niet te behouden. Het behoort niet aan de Raad hierop vooruit te lopen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De tussenkomende partij werpt ook een exceptie van (gedeeltelijke) onontvankelijkheid van dit middel op. Zij meent dat een schending van de formele en de materiële motiveringsplicht niet samen kan worden ingeroepen.

De verzoekende partijen roepen in hun eerste middel onder meer de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet in en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze een formele motivering bevat. De motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij de motieven waarop de verwerende partij haar beslissing stoelt wel degelijk kent, doch in essentie de deugdelijkheid, zijnde de juistheid in feite en in rechte, evenals de redelijkheid en de zorgvuldigheid ervan betwist.

In het schorsingsarrest van 11 oktober 2016 oordeelde de Raad reeds dat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht diende begrepen te worden als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de Motiveringswet, aangezien ook daar de verplichting tot afdoende motivering is opgenomen.

Verder werpt de tussenkomende partij als exceptie op dat niet wordt toegelicht op welke wijze de bestreden beslissing het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

In het schorsingsarrest van 11 oktober 2016 oordeelde de Raad dat het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel aspecten zijn van het motiveringsbeginsel. Een eventuele schending van de aanvullende voorschriften van het gewestplan kan dan tevens de schending van het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel inhouden.

Er zijn geen redenen om op deze overwegingen uit het schorsingsarrest van 11 oktober 2016 terug te komen. De exceptie wordt verworpen. Het middel is ontvankelijk.

3.

Volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, is het aangevraagde gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het wordt niet betwist dat artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van toepassing is en dat het aantal toegelaten woonlagen ter plaatse tot twee woonlagen is beperkt.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse luidt als volgt:

“...

*Behoudens andersluidende bepalingen in dit besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften :*

*1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;*

*2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aangebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden :*

*a) door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;*

*b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.*

*De in dit artikel gestelde voorschriften zijn niet van toepassing op gronden die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest dat het aantal toegelaten bouw- of woonlagen aanduidt en waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is.*

*Het maximum aantal woonlagen mag evenwel in geen geval vier woonlagen overtreffen.*

...”

Dit voorschrift heeft overeenkomstig artikel 2 van het gecoördineerde decreet, samen gelezen met artikel 196, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en thans overeenkomstig artikel 7.4.4, §1 VCRO, verordenende kracht.

4.

Het begrip “woonlaag” wordt niet gedefinieerd. Het dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, met name als een “bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning”.

De verwerende partij verwijst voor een verduidelijking van het begrip “woonlaag” naar de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse:

“ ...

*Het begrip "woonlaag" dient met betrekking tot de toepassing van het artikel 8 in zijn huidige context gesitueerd te worden. Het dient in het vervolg als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag.*

*Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.*

...”

De verzoekende partijen stellen dat de omzendbrief en een “praktijk” niet kunnen afwijken van het bindend en verordenend karakter van het gewestplan.

De voormelde ministeriële omzendbrief is gericht aan de vergunningverlenende overheden, mag inderdaad enkel richtsnoeren bevatten nopens de interpretatie en de toepassing van de bestaande wetten en verordeningen en heeft geen enkel bindend karakter. Voormelde omzendbrief interpreteert het begrip “woonlaag” in het bedoelde gewestplanvoorschrift echter in zijn gebruikelijke betekenis, zodat deze niet afwijkt van de verordenende voorschriften in het gewestplan en evenmin op basis van artikel 159 van de Grondwet, als onwettig buiten toepassing moet worden gelaten.

5.

5.1

Wat de overeenkomst van het project met artikel 8 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan betreft, stellen de verzoekende partijen onder meer dat er in de meergezinswoning sprake is van een duplexappartement boven een ander appartement. De verzoekende partijen stellen dat ook de dakverdieping (van het duplexappartement) als een woonlaag moet worden beschouwd, zodat de aangevraagde meergezinswoning alleszins een derde woonlaag omvat.

De verwerende partij daarentegen stelt dat in de praktijk ook slaapkamers en badkamers als occasioneel verblijf moeten worden gerekend en dus niet als een woonlaag kunnen beschouwd worden.

5.2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bovenste bouwlaag van de eengezinswoningen (eerste verdieping) drie slaapkamers, een berging, een dressing en een badkamer bevat. De verwerende en de tussenkomende partij kunnen derhalve niet gevolgd worden wanneer zij stellen

dat het louter 'nachtvertrekken' betreft waarvan het gebruik aldus 'maar occasioneel' zou zijn, zodat de eengezinswoningen slechts één bouwlaag zouden hebben.

Uit de omschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de meergezinswoning op het gelijkvloers één woonentiteit met een hal, twee slaapkamers, een badkamer, een berging, een keuken, een eetplaats en een salon bevat. De verwerende partij geeft in de omschrijving zelf aan dat er op de verdieping een tweede appartement is met een hal, een slaapkamer, een wc, een berging, een keuken, een eetplaats, een salon en een trap in de leefruimte naar de zolderverdieping met twee slaapkamers, een badkamer, een dressingkast en een zolderruimte. Er is tevens een terras op het plat dak.

Hiermee geeft de verwerende partij zelf aan dat de bouwlaag van het duplexappartement twee woonlagen bevat, hetgeen ook bevestigd wordt door de bouwplannen, aangezien de slaapkamers en de enige badkamer worden voorzien in de dakverdieping.

Hieruit dient noodzakelijkerwijze te worden afgeleid dat de 'zolderverdieping' van het duplexappartement een bouwlaag is die geheel, minstens gedeeltelijk bestemd is voor bewoning en dus een woonlaag in de zin van artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse vormt.

De kelderverdieping van alle woongelegenheden blijkt voornamelijk vertrekken te bevatten voor garages, provisieruimten, inkom en wc. Het komt de Raad niet kennelijk onredelijk voor deze ondergrondse bouwlaag te kwalificeren als vertrekken die voornamelijk niet bestemd zijn voor bewoning, zodat deze kelderverdieping niet als een woonlaag hoeft te worden geteld.

### 5.3

De vaststelling dat blijkt dat de meergezinswoning drie woonlagen (één woonlaag voor de gelijkvloerse wooneenheid en twee woonlagen voor het duplexappartement) heeft, leidt tot het besluit dat de aanvraag strijdig dient te moeten worden bevonden met artikel 8.2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Ook de eengezinswoningen hebben twee woonlagen, in plaats van de door de verwerende partij vooropgestelde één woonlaag, maar voldoen hiermee nog steeds aan voormeld artikel 8.2 van de aanvullende gewestplanvoorschriften.

Dit houdt dan ook in dat de bestreden beslissing geen juiste, en dus geen afdoende motivering bevat, zodat de beslissing eveneens is genomen met miskennis van artikel 3 Motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel, en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

### 6.

Voormelde overwegingen werden reeds opgenomen in het schorsingsarrest van 11 oktober 2016. De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend. In haar antwoordnota voert de verwerende partij geen bijkomend verweer ten overstaan van het verweer dat zij reeds gevoerd had in haar nota in het kader van de schorsingsprocedure.

Het bijkomende verweer van de tussenkomende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting laat niet toe om vast te stellen dat de zolderverdieping van de meergezinswoning die zowel slaapkamers, een badkamer, een dressingkast en een zoldergedeelte bevat, niet te beschouwen zou zijn als een woonlaag. De in deze zolderverdieping voorziene ruimten zijn immers niet voorzien voor occasioneel gebruik, maar voor dagelijks en gewoonlijk gebruik en dus een woonlaag in de zin van artikel 8.2 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Voor zover de omzendbrief van 19 juni 1991 als richtsnoer kan gebruikt worden, merkt de Raad op dat in deze omzendbrief geen sprake is van slaapkamers en badkamers, maar van een studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer e.d. als occasioneel gebruik. Deze voorbeelden zijn duidelijk functies die 'occasioneel' zijn in de zin van 'niet dagelijks'. De slaapkamers en de badkamer van een appartement zijn sowieso dagelijks gebruikt en dus niet occasioneel.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het middel is gegrond.

#### **B. Het overige middel**

Het overige middel, dat een schending van de goede ruimtelijke ordening inroept, wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Dirk VAN NECHEL is ontvankelijk.
2. Het beroep uitgaande van de gewone commanditaire vennootschap SUSTAINABILITY COMMUNICATIONS is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee eengezinswoningen in halfopen verband en één meergezinswoning met twee woongelegenheden in gesloten verband na het slopen van bestaande woning op een perceel gelegen te 1760 Roosdaal, Koning Albertstraat 126, met als kadastrale omschrijving 3de afdeling, sectie B, nummer 120G.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij
6. De Raad legt de kosten van het beroep van de gewone commanditaire vennootschap SUSTAINABILITY COMMUNICATIONS, bepaald op 275 euro, ten laste van deze partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juli 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS