

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-S-1819-1123
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0512-SA

Verzoekende partij	de heer Kristof BAERT , wonende te 9280 Lebbeke, Opwijksestraat 187
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de cvba DE VOLKSWONINGEN vertegenwoordigd door advocaat Wim RASSCHAERT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9420 Erpe-Mere, Schoolstraat 20

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 28 januari 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 29 november 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 4 februari 2016 verworpen.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van elf ééngezinswoningen en de bijhorende infrastructuurwerken op het perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Opwijksestraat ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0144B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 maart 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 24 april 2019 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van tussenkomenende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 21 mei 2019.

De heer Kristof BAERT voert het woord als verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Karel VERBESTEL *loco* advocaat Wim RASSCHAERT voert het woord voor tussenkommende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkommende partij dient op 24 november 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van elf eengezinswoningen en de bijhorende infrastructuurwerken”*.

De aanvraag kent een historiek. Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 december 2006 een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het perceel in 16 loten, en verleent op 21 juni 2007 een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het perceel in 8 loten.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied en in woonuitbreidingsgebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 december 2015 tot en met 5 januari 2015, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke dienst mobiliteit adviseert op 9 december 2015 gunstig.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 11 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“
...

10. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegingen betreffende de inplanting en het gabarit

Overwegende dat de woningen worden ingeplant zoals weergegeven op het bouwplan. De bouwdiepte van de woningen is beperkt en bedraagt maximum 12 meter op het gelijkvloers en maximum 12 meter op de verdieping. De woningen worden afgewerkt met een plat dak en hebben een maximale hoogte van ongeveer 6,5 meter. De woningen vormen een esthetisch geheel. De woningen hebben een tuinzone van minimum 8 meter en beschikken over voldoende bouwvrije stroken ten opzichte van de omliggende buurpercelen. De woningen zijn voorzien van een carport of inpandige garage. Rondom de vrijblijvende delen van het terrein ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt een haag voorzien met een hoogte van 1,90m. De

voorzien bebouwingen voldoen hiermee aan de gangbare stedenbouwkundige voorschriften die gehanteerd worden voor nieuwbouw van eengezinswoningen.

...

Overwegingen betreffende de hemelwaterverordening

In functie van de wegenis voorziet men een gescheiden rioleringssysteem voor RWA en DWA, deze wordt gebracht tot aan de Opwijksestraat. Op het perceel voorziet men een wadi, deze wadi heeft een oppervlakte van 83,64 m² met een buffercapaciteit van 52,28 m³, dit zowel in het kader van de waterberging op privaat als op openbaar domein. De woningen hebben daarnaast elk een regenwaterput van 5.000 liter en een septische put van 5.000 liter. Het regenwater en afvalwater dient volledig gescheiden te worden tot de nieuwe perceelgrenzen. De aanvraag is vergezeld van een infiltratierapport, hydraulische toelichting met betrekking tot de afvoer van afval- en regenwater en de noodzakelijke technische verslagen. Naar aanleiding van het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen dient het buffervolume te worden verhoogd.

...

Overwegende dat naar inplanting, vormgeving en materiaalkeuze de aanvraag in overeenstemming en verenigbaar is met onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, kan men bijgevolg stellen dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is. ...

...”

...

4.

Tegen deze beslissing tekent onder meer verzoekende partij op 17 maart 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 mei 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 mei 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 16 juni 2016 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

5.

Tegen deze beslissing wordt door verzoekende partij met een aangetekende brief van 29 juli 2016 een verzoek tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Met een arrest van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1201 wordt de betreffende beslissing vernietigd, en wordt aan verwerende partij het bevel gegeven om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van betekening van het arrest. Tegen dit arrest wordt noch door verwerende partij, noch door tussenkomende partij, cassatieberoep aangetekend.

6.

In navolging van voormeld arrest wordt de administratieve beroepsprocedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 november 2018, in gelijkaardige bewoordingen als in het eerder verslag van 4 mei 2016, om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend project beoogt het inrichten van een binnengebied. De aanvraag situeert zich in het zuidoostelijke deel van de gemeente Lebbeke en takt aan op een gemeentelijke verbindingsweg buiten de kern. De omgeving wordt hoofzakelijk gekenmerkt door verkavelingen met eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing. Aan de rand van de bouwplaats, zijnde de omliggende lintbebouwing, komt ook enige halfopen en gesloten bebouwing voor. De aanvraag wordt voorzien in een binnengebied, deels woongebied, deels woonuitbreidingsgebied.

Het ontwikkelen van dergelijke binnengebieden, die kunnen terugvallen op een voldoende uitrustingsniveau, is aanvaardbaar. Evenwel dient gestreefd naar een kwalitatieve verdichting die voldoende is afgestemd op de omgevende bebouwing. Voorliggend project wordt op een onvoldoende manier geïntegreerd binnen de bestaande woonwijk. Ondanks het feit dat een afzonderlijke insteekweg wordt voorzien kan het ontwerp niet los gezien worden van de aanpalende verkaveling en de omliggende bebouwing.

Voorliggend project opteert voor kleinere loten, omvattende 11 koppelwoningen op percelen tussen slechts $\pm 140 \text{ m}^2$ en maximaal $\pm 400 \text{ m}^2$. Dit betreft een maximale inrichting van dit binnengebied in woonuitbreidingsgebied.

Dergelijke kaveloppervlakten wijken in sterke mate af van de kavels in de nabije omgeving. Ook de dermate gesloten woontypologie is vreemd aan de omgeving en is enkel ingegeven in functie van een doorgedreven verdichting.

Er dient opgemerkt dat de Dendermondse Volkswoningen verplicht zijn te moeten bouwen met een densiteit van 25 woningen/ha, echter wordt in voorliggend dossier, berekend op basis van de volledige terreinoppervlakte, een woondichtheid voorzien van 36 woningen/ha. Dit is te ruim voor deze omgeving waar hoofzakelijk verkavelingen voorkomen met open eengezinswoningen, en in beperkte mate enige lintbebouwing.

De te hoge dichtheid uit zich tevens in de oppervlakte van de tuinzones die beperkt zijn, met een diepte van gemiddeld 8 m, wat eerder beperkt is binnen deze landelijke omgeving. In de tuinen wordt op de achterste perceelsgrens een tuinberging voorzien van 9 m^2 . De maatvoering van dergelijke tuinbergingen staat buiten proportie met de beperkte grootte van de tuinen. Daarnaast worden de tuinbergingen uitgevoerd tot op de perceelsgrens, dit geeft aan dat de tuinen eerder beperkt zijn qua oppervlakte.

De aanvraag wordt voorzien in tweede bouwzone en dit vanaf alle grenzen van het projectgebied. Hierbij is de gangbare stedenbouwkundige norm dat woningen in tweede bouwzone kunnen worden toegestaan indien zij op 8 à 10 m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de deze norm voor wat betreft de percelen langs de Opwijksestraat, maar niet voor de percelen gelegen langs de Rozenstraat. Er wordt slechts 5 m voorzien tussen de zijgevels van de woningen 6 en 10 en de achterste perceelgrenzen van de woningen gelegen langs de Rozenstraat.

De interactie van de ontworpen kavels met de voorgestelde wegenis kan eerder als kwalitatief beschouwd worden. Een ontwikkeling van een nieuw straatbeeld waarbij carports en garages elkaar afwisselen draagt bij tot een gevarieerd straatbeeld. Daarbij is de inrichting van een centraal plein die voor verschillende doeleinden kan functioneren een positief gegeven.

Echter, gelet op de ligging van de bouwplaats buiten de kern van Lebbeke kan de oprichting van dergelijke inbreiding slechts aanvaard worden wanneer voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving, het terrein is immers gelegen binnen een gemeente in het buitengebied. Het is niet wenselijk om het buitengebied met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen, onder meer aangezien het in buitengebied veelal ontbreekt aan functies die in een stedelijk weefsel wel aanwezig zijn - ontspanning, openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, openbare groene ruimtes, ... Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Bovengenoemde aspecten tonen aan dat er sprake is van een overbezetting van het terrein en dat het ontwerp niet kadert binnen een duurzame ontwikkeling en onvoldoende is afgestemd op de nabije omgeving. De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving wordt met voorliggende aanvraag overschreden. Er wordt besloten

dat de gewenste rendementsverhoging onvoldoende rekening houdt met de bestaande woon- en leefomgeving. Voorliggende aanvraag (levert) geen bijdrage tot de kwaliteit van de omgeving en is daarmee niet verantwoord.

...

Na de hoorzitting van 20 november 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 29 november 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Zij herhaalt daarbij vooreerst de overwegingen uit haar initiële vergunningsbeslissing in het kader van de bouwaanvraag van tussenkommende partij van 16 juni 2016, die werd vernietigd bij arrest van de Raad van 21 augustus 2018:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend project beoogt het verkavelen van een binnengebied. De aanvraag situeert zich ... buiten de kern.

De omgeving is zeer divers, zo staan er in de Opwijksestraat en de Minnestraat ook meergezinswoning(en), welke zelfs een hogere dichtheid hebben dan het gevraagde.

Voorliggend ontwerp resulteert door de voorgestelde verdichting, die de draagkracht van de omgeving niet overstijgt, in een kwalitatief inbreidingsproces, in een zuinig ruimtegebruik en kadert zo in een duurzame ruimtelijke ordening.

Om de impact op de omliggende percelen te milderen heeft de aanvrager voorzien in een haag rondom het project, wat een bijkomende afscheiding vormt ten opzichte van de omwonenden.

De voorgestelde tuinzone van gemiddeld 8 m is veelvoorkomend en aanvaardbaar, zeker gezien het gevraagde gelegen is in een woonwijk, en resulteert in een woonerf met publieke ruimte.

De aanvrager is een sociale huisvestingsmaatschappij die tot doel heeft bepaalde categorieën van economisch minder begoede inwoners te voorzien in ... huisvesting De doelgroep is zeer heterogeen samengesteld (jonge starters, kansarmen, werklozen, vluchtelingen,...) waardoor het woonaanbod tevens aan een zekere differentiatie moet beantwoorden.

De keuze om het betrokken terrein open te stellen en aan te wenden voor sociale woningbouw, is gebeurd in overleg met de gemeente Lebbeke. Een sociale huisvestingsmaatschappij is evenwel niet vrij in de wijze waarop ze haar sociale woningen opricht en moet rekening houden met een veelheid aan regelgeving, ontwerpisen, programmawensen van de (Vlaamse) overheid. Zo moet er een minimale bouwdichtheid van 25 woningen/ha te zijn gerespecteerd en mag de maximale oppervlakte van een perceel voor een sociale woning slechts 400 m² bedragen. Het is niet zo dat de aanvrager een vaste of maximale bouwdichtheid moet respecteren van 25 woningen /ha. Daarbij komt dat VMSW zelf bepaalt op welke wijze de bouwdichtheid moet worden berekend (cf. “C2008, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen” ...) ... “Binnen een loopafstand van 1 km moet een aantal primaire, commerciële en/of dienstverlenende voorzieningen voorhanden zijn (openbaar vervoer, parkeerplaats, winkels, scholen, sportgelegenheid, kinderdagverblijf, groenzones, ...). Max. afstand van 600 m voor minstens 2 van de 3 hierna vermelde inrichtingen: kruidenier of supermarkt, basisschool, ontmoetingsruimte met centrumfunctie ...”

Binnen deze strikt afgelijnde grenzen dient een sociale huisvestingsmaatschappij haar maatschappelijk doel te realiseren. Binnen deze zelfde grenzen heeft de aanvrager haar aanvraag ingediend en de bestreden vergunning bekomen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lebbeke.

Er kan geen discussie bestaan dat een inbreidingsproject, zoals hier het geval, deels liggende in woongebied en woonuitbreidingsgebied perfect aanvaardbaar is én dat de gewenste

bebouwing puur technisch voldoet aan alle stedenbouwkundige vereisten (zie ook verslag van PSA).

Er dient in dit verband ook te worden verwezen naar “C2008, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen” van de VMSW ...) waarin wordt gesteld ... : “DICHTER WONEN ... De ruimte voor het wonen moet zorgvuldig worden gebruikt met aandacht voor gedifferentieerde dichtheden bij stedelijk en landelijk wonen. ...”

Het project ligt in een “binnengebied” dat ontsloten wordt via de Opwijksestraat en grenst aan de achtertuinten van de woningen in de Lange Minnestraat en de Rozenstraat. Het is duidelijk dat de “woonwijk” zich kenmerkt door ééngezinswoningen die gekoppeld zijn.

Het is duidelijk dat bijna alle omliggende woningen een stuk groter zijn dan de voorgestelde woningen. Verder kan nog gewezen worden op de meergezinswoningen in de directe omgeving: Opwijksestraat 181 en in de Minnestraat recht tegenover de Rozenstraat. Deze gebouwen zijn veel volumineuzer dan voorliggend project en creëren een hogere woondichtheid.

De nabijgelegen verkavelingen, die volgens de PSA het referentiekader moeten uitmaken van de bestreden vergunning (Grootmuysveld), zijn deze van:

- Meysveld, gerealiseerde verkaveling gelegen naast deze van de bestreden vergunning; en*
- Halfvelden, een vergunde verkaveling van Bostoen die in uitvoering is.*

Er wordt in voorliggend ontwerp voorzien in percelen met tuindieptes van 8m, tuinhuizen zijn voorzien voor de afscheiding en privacy en voor de uniformiteit van de ontwikkeling. De tuinen grenzen aan de tuinen van de aangelanden. Het ganse projectgebied wordt omgeven door een groene haag van om en bij de 2m. Voor iedere woning is een parkeerplaats voorzien, voor bezoekers zijn bijkomend 7 parkeerplaatsen voorzien. Het project heeft een WADI die het water kan bufferen voor deze gezinnen.

Het grondplan van de verkaveling Halfvelden vertoont een identiek gabariet: voortuinen van 5m diepte, woningen van 12m diepte en tuinen van 8 m diepte. De tuinen grenzen aan de tuinen van de aangelanden. De kaveloppervlakten wijken niet af.

Voorliggend project, dat voorziet in de bouw van 11 gekoppelde ééngezinswoningen, is inzake woontypologie dan ook totaal niet afwijkend van de bestaande onmiddellijke omgeving, maar past bovendien perfect binnen het referentiekader van de nabijgelegen verkavelingen.

Het project respecteert de privacy door de inplanting van de tuinhuizen en door de groene haag.

De stelling van de stedenbouwkundig ambtenaar en van appellant is ongegrond.

Er is geen sprake van een overmatige bouwdichtheid, het standpunt van de stedenbouwkundig ambtenaar is ingegeven vanuit de verkeerde premisse van ‘open ééngezinswoningen’. Zoals reeds aangetoond kenmerkt de onmiddellijke omgeving zich door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting.

De tuinen van de aangrenzende woningen zijn tevens stevig bebouwd met bijgebouwen, wat de dichtheid doet toenemen.

Vanuit feitelijk opzicht zijn er geen grieven mogelijk aangaande woningtypologie noch aangaande bouwdichtheid. Het opportuniteitsoordeel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Het standpunt dat de aanvrager zich moet houden aan een woningdichtheid van 25 woningen / ha klopt overigens niet, zoals hiervoor aangeheven. Dichtheid moet immers niet op

perceelsniveau maar op bouwblokniveau of wijkniveau beschouwd worden, anders is er geen differentiatie mogelijk. VMSW legt een woningdichtheid op voor inbreidingsprojecten van minstens 25 woningen / ha.

In aanvulling op voormelde overwegingen uit haar eerdere (door de Raad vernietigde) beslissing van 16 juni 2016 voegt zij in de (nieuwe) bestreden beslissing nog het volgende toe:

“In tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is hier helemaal geen sprake van maximaal inrichting van het binnengebied en van een trendbreuk ten opzichte van de directe omgeving; gelet o.a. op de naastgelegen verkaveling.

Met betrekking tot de densiteit dient ook naar deze van de naastgelegen percelen gekeken worden, de deputatie kan alleen maar vaststellen dat het gevraagde echt niet afsteekt ten opzichte van de omgeving. Zie bvb Opwijksestraat 2 & 3 percelen verder : een dichtheid van 95 wooneenheden per hectare. Qua gabariet zijn deze hoog, dit is blijkbaar een gewenste ontwikkeling.

Hier wordt een dichtheid van 32 wooneenheden per hectare voorgesteld wat aanvaardbaar is in deze omgeving.

Met betrekking tot de kavelgroottes dient gesteld dat de naastgelegen verkaveling Meysveld een mix heeft aan kavelgroottes, en ook gelijkaardig aan wat in deze aanvraag gevraagd wordt.

Ook de straat Opwijksestraat zowel als de nabije straat, namelijk de Lange Minnestraat, worden gekenmerkt door kleine kavels. Met ander woorden : het gevraagde sluit echt wel aan bij de directe omgeving en conformeert zich met de visie vanuit het RSV.

Met betrekking tot de woontypologie kan verwezen worden naar de omgeving die gekenmerkt wordt door gelijkaardige woningen, zoals blijkt uit inplantingsplannen, kadasterplannen en google maps en streetview.

Door de groene haag wordt de privacy van de omwonenden gevrijwaard.”

Zij besluit uiteindelijk opnieuw, conform haar eerdere (door de Raad vernietigde) beslissing van 16 juni 2016 als volgt:

“Met voorliggend ontwerp is de aanvrager er in geslaagd een kwalitatieve invulling van dit terrein te ontwikkelen, zonder de draagkracht ervan, noch van de omgeving, te overstijgen.

*Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geconcludeerd dat het gevraagde kadert in een goede ruimtelijke ordening.
...”*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

Tussenkomen partij betwist het belang van verzoekende partij, gezien zij in haar inleidend verzoekschrift *“niet op concrete wijze uiteenzet welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen hij ondervindt of kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing”*, terwijl *“louter nabuurschap niet automatisch het vereiste belang genereert”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld: ...
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van een derde-belanghebbende om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

2.

De bestreden vergunning beoogt de bouw in tweede bouworde van elf nieuwe eengezinswoningen met bijhorende infrastructuur op een onbebouwd terrein in het buitengebied. Verzoekende partij wijst in haar verzoekschrift onder meer op het feit dat zij visuele- en schaduwhinder zal ondervinden, gezien *“de gebouwen en de op de perceelgrens gebouwde tuinhuisen zo omvangrijk zijn dat ze alle zicht wegnemen”*, en gezien *“een groot deel van (haar) tuin tijdens de herfst- en wintermaanden nagenoeg continu in de schaduw ligt door de oriëntatie van de gebouwen”*. Zij wijst tevens op het feit *“dat er zeer veel inkijsmogelijkheden zijn vanuit het nieuwe complex, via de grote vensters in (haar) achterbouw”*, waardoor *“overduidelijk de privacy wordt geschonden en een normaal gebruik en beleving van de woning en tuin wordt verhinderd”*. Zij ondersteunt haar standpunt aan de hand van foto's.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, is verzoekende partij eigenaar en bewoner van een aan het bouwproject palende woning en tuin. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van het bouwproject een impact zal hebben op haar woonkwaliteit maakt verzoekende partij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

3.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat het belang van verzoekende partij reeds werd aanvaard in het arrest van de Raad van 21 augustus 2018 naar aanleiding van het verzoek tot vernietiging van verzoekende partij tegen de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij in het kader van de bouwaanvraag van tussenkomende partij van 16 juni 2016, terwijl tussenkomende partij niet aantoont dat de feitelijke en juridische elementen ondertussen zijn gewijzigd. De gebeurlijke vaststelling dat het bouwproject reeds grotendeels is verwezenlijkt doet geen afbreuk aan het belang van verzoekende partij.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit – Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad en het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. Zij stelt in essentie dat het verzoekschrift geen middelen bevat, waarbij een voldoende en duidelijke omschrijving wordt gegeven van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens verzoekende partij wordt geschonden. Zij meent dat verzoekende partij in haar verzoekschrift geen concrete wettigheidskritiek aanvoert, maar aan de hand van inhoudelijke opportuiniteitskritiek feitelijk aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Indien de Raad het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij de vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet geheel of gedeeltelijk. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

2.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:

1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;

2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd;

...

Artikel 15, 4° Procedurebesluit luidt als volgt:

*“Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens: ...
4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen; ”*

Gelet op geciteerde bepalingen, dient verzoekende partij in haar verzoekschrift verplicht minstens één (ontvankelijk) middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is, terwijl de niet-naleving van deze vereiste naderhand niet kan worden geregulariseerd. De betreffende vereiste (dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen) impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing, en voor verwerende partij en tussenkomende partij in het kader van hun verdediging, mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten.

3.

Zoals hierna zal blijken bij *“het onderzoek van de middelen”*, betwist verzoekende partij in haar verzoekschrift alleszins duidelijk de degelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het daaromtrent andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat er minstens één ontvankelijk middel wordt aangevoerd. Zij stelt daarbij (op p. 6 van haar verzoekschrift) uitdrukkelijk dat zij de schending aanvoert van *“algemene beginselen van behoorlijk bestuur: zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel”* en van *“de artikelen 4.3.1, §§1 en 2 en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening”*. Uit het verzoek tot tussenkomst blijkt overigens dat tussenkomende partij het middel ook in die zin heeft begrepen en daarop inhoudelijk heeft gerepliceerd, zodat haar rechten van verdediging niet zijn geschonden (en er geen bijkomende antwoordtermijn dient te worden toegekend).

4.

Het beroep van verzoekende partij strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Uit de lezing en de beoordeling van de middelen (zie verder) blijkt niet dat deze middelen strekken tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad inzake de opportuniteit van de aanvraag.

5.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat een gelijkaardige exceptie van tussenkomende partij (en van verwerende partij) reeds werd aangevoerd naar aanleiding van het gelijkaardig verzoek tot vernietiging van verzoekende partij tegen de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij in het kader van de bouwaanvraag van tussenkomende partij van 16 juni 2016, en in het arrest van de Raad van 21 augustus 2018 werd verworpen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij wijst op de nadelige gevolgen ingevolge de (verdere) tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, die zij opsplitst in hinderaspecten uit hoofde van de woningen en de infrastructuur op zich, met name visuele hinder, schaduwhinder en wateroverlast, en hinderaspecten uit hoofde van het bewonen van de woningen, met name privacy- en lawaaihinder in haar woning en tuin, met de daaraan verbonden impact op haar gezondheid, en verkeers- en mobiliteitshinder in haar woonomgeving. Zij ondersteunt haar standpunt aan de hand van foto's. Specifiek wat betreft de privacyhinder stelt zij dat *“er zeer veel inblikmogelijkheden zijn vanuit het nieuwe complex, via de grote vensters in (haar) achterbouw”,* wat *“een normaal gebruik en beleving van de woning en tuin verhindert”*. Zij stelt dat *“het niet ondenkbaar is dat binnen de normale behandelingstermijn van dit beroep de huizen reeds verhuurd zullen zijn en dat de nieuwe bewoners reeds hun intrek zullen hebben genomen”,* *“gezien de werken reeds ver gevorderd zijn”*. Zij wijst op de vaststelling dat *“dit een extra onomkeerbaar karakter creëert”,* gezien *“huurders, bewoners uit een pand zetten geen evidente zaak is”*.

2.

Tussenkomenende partij betwist de hoogdringendheid. Zij stelt dat verzoekende partij, die naar aanleiding van de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij in het kader van de bouwaanvraag van tussenkomenende partij van 16 juni 2016 enkel een verzoek tot vernietiging instelde, *“niet aangeeft waarom de normale behandelingstermijn nu niet meer kan worden afgewacht”,* en *“zich beperkt tot een aantal algemene beweringen, maar de aangevoerde hinder en nadelen of geen enkele manier concretiseert”*.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Verzoekende partij is eigenaar en bewoner van een aan het bouwperceel palende woning met tuin. Zoals blijkt uit haar verzoekschrift, en noch door verwerende partij noch tussenkomenende partij wordt betwist, kijkt zij vanuit (de grote vensters achteraan) haar woning en tuin richting het bouwperceel uit op de achtergevels van de aanpalende nieuwbouwwoningen (in tweede bouworde) met tuinhuisen ter hoogte van de perceelgrens. Indien de bestreden vergunning (verder) ten uitvoer

wordt gelegd, zullen de bewoners van de betreffende nieuwbouwwoningen vanuit hun woning en tuin met terras zicht kunnen nemen op de woning en de tuin van verzoekende partij.

3.

Zoals blijkt uit het verzoekschrift, gaf tussenkomende partij na het (her)verlenen van de bestreden vergunning klaarblijkelijk opdracht om de werken (opnieuw) op te starten, en zijn deze werken ondertussen volgens verzoekende partij *“reeds ver gevorderd”*, dan wel volgens (de feitenuiteenzetting van) tussenkomende partij *“zo goed als volledig gerealiseerd”*. Uit de verklaringen van partijen ter zitting blijkt dat de ruwbouwwerken ondertussen zijn voltooid, maar dat de afwerking van de woningen en de omgevingsaanleg nog aan de gang is, zodat deze woningen vooralsnog niet worden verhuurd.

In zoverre verzoekende partij wijst op hinderaspecten die voortvloeien uit de (ruw)bouw van de woningen, heeft de gebeurlijke schorsing van de (verdere) tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen nuttig effect meer en is de vordering doelloos, gezien de aangevoerde visuele hinder, schaduw hinder en wateroverlast daardoor niet meer kunnen worden voorkomen. In zoverre verzoekende partij wijst op hinderaspecten die voortvloeien uit het gebruik van de woningen, heeft de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wel nog een nuttig effect, in de mate dat de (verdere) tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning (met name de afwerking van de woningen en de omgevingsaanleg) en de daaropvolgende verhuring van de woningen kan worden vermeden.

4.

Verzoekende partij maakt op basis van de voorliggende stukken, in het bijzonder de foto's en de situatieschetsen, waarvan de getrouwheid door tussenkomende partij (en verwerende partij) niet wordt betwist, afdoende aannemelijk dat de (verdere) tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in het bijzonder het daaropvolgend gebruik van de woningen met tuin en terras, nefast zal zijn voor haar woonklimaat. Er kan redelijkerwijze niet ernstig worden betwist dat er (alleszins) *“vanop het hoekterras op de eerste verdieping van de dichtstbijgelegen hoek van de woningblok maar evengoed vanuit alle vensters”* inkijk kan worden genomen in de woning en vooral de tuin van verzoekende partij, waardoor zij privacyhinder ondervindt en waardoor de belevingswaarde van haar eigendom wordt aangetast.

Verzoekende partij maakt in het licht van de concrete situatie op het bouwterrein eveneens voldoende aannemelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden, in het bijzonder gezien de voortvarende houding van tussenkomende partij, niet kan worden afgewacht. Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat de werken op korte termijn zullen worden gefinaliseerd, waarna de woningen kunnen worden verhuurd. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zal verzoekende partij echter reeds worden geconfronteerd met de door haar ingeroepen nadelige gevolgen uit hoofde van het gebruik van de woningen, in het bijzonder privacyhinder, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld.

5.

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

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §§1 en 2 en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de relevante aandachtspunten inzake het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en inzake de hinderaspecten. Zij stelt dat deze beoordeling in het licht van het arrest van de Raad van 21 augustus 2018 en van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk onredelijk is en niet afdoende is gemotiveerd.

Zij meent met name vooral dat de woningdichtheid, die mede wordt bepaald door de kavelgrootte en de woontypologie, met inbegrip van de afstand van de bebouwing in tweede bouworde tot de perceelgrenzen en de oppervlakte van de tuinen met tuinhuizen, disproportioneel afwijkt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, en de draagkracht van het bouwperceel in het buitengebied overschrijdt. Wat betreft de overwegingen daaromtrent in de bestreden beslissing die identiek zijn aan de overwegingen in de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij in het kader van de bouw aanvraag van tussenkomende partij van 16 juni 2016, die werd vernietigd bij arrest van de Raad van 21 augustus 2018, wijst zij op de motieven van dit arrest, waarmee in de bestreden beslissing geen rekening zou zijn gehouden. Vervolgens weerlegt zij de respectievelijke aanvullende overwegingen in de bestreden beslissing, die volgens haar opnieuw niet steunen op een eigen kritisch onderzoek van de aanvraag. Specifiek wat betreft de overweging dat er *“in tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar helemaal geen sprake is van maximale inrichting van het binnengebied en van een trendbreuk ten opzichte van de directe omgeving; gelet o.a. op de naastgelegen verkaveling”*, stelt zij dat dit *“louter een visie is en niet berust niet op de feitelijke ruimtelijke ordening in de buurt”*. Zij benadrukt dat de omliggende verkavelingen *“geen dergelijke hoge densiteit en hetzelfde gabarit hebben”*, en dat *“ten onrechte abstractie wordt gemaakt van (de kenmerken van) de omliggende ‘verkavelingen met open eengezinswoningen’”*. Zij betwist met name de overweging dat *“met betrekking tot de kavelgroottes dient gesteld dat de naastgelegen verkaveling Meysveld een mix heeft aan kavelgroottes, en ook gelijkaardig aan wat in deze aanvraag gevraagd wordt”*, gezien *“het Meysveld inderdaad bestaat uit een mix van verschillende woningen en kavelgroottes maar nergens een vergelijkbare densiteit is te vinden”*, ter ondersteuning waarvan zij verwijst naar (berekeningen op basis van) een luchtfoto van deze verkaveling. Wat betreft de verwijzing door verwerende partij naar de densiteit van de percelen in de onmiddellijke omgeving met meergezinswoningen stelt zij dat dit een herhaling vormt van de vaststelling in de bestreden beslissing dat *“de omgeving zeer divers is”* en *“er in de Opwijksestraat en de Minnestraat ook meergezinswoning(en) staan, welke zelfs een hogere dichtheid hebben dan het gevraagde”*. Zij betwist in dit kader tevens de berekening van de woningdichtheid van de omgevende percelen en van het bouwperceel zelf, in de rand waarvan ze opmerkt dat *“de aanwezigheid van een hogere woningdichtheid geen aanleiding mag zijn om overal elders in de buurt met nog hogere dichtheden te bouwen”*. Wat betreft de overweging dat *“ook de Opwijksestraat zowel als de nabije Lange Minnestraat worden gekenmerkt door kleine kavels”* wijst zij op de strijdigheid met een eerdere overweging dat *“het duidelijk is dat bijna alle omliggende woningen een stuk groter zijn dan de voorgestelde woningen”*. Tenslotte stelt zij dat de overweging dat *“met betrekking tot de woontypologie kan verwezen worden naar de omgeving die gekenmerkt wordt door gelijkaardige woningen, zoals blijkt uit inplantingsplannen, kadasterplannen en google maps en streetview”* *“een zeer algemene vaststelling is”*, en dat *“een dergelijke densiteit en woontypologie nergens in de nabije omgeving is terug te vinden, zeker niet in tweede lijn”*.

2.

Tussenkomende partij betwist het middel. Zij stelt dat uit (*“de duidelijke motivatie”* in) de bestreden beslissing niet blijkt dat *“de motivering van verwerende partij niet gebaseerd (is) op de werkelijkheid, en niet op een eigen kritisch onderzoek”*. Zij merkt op dat *“verwerende partij wat betreft de densiteit correct verwijst naar de naastgelegen percelen, wat blijkt doet geven van een beoordeling in concreto”*, en dat haar project *“inzake woontypologie niet afwijkend is van de bestaande onmiddellijke omgeving”*. Zij stelt dat *“uit een volledige lezing van het bestreden besluit duidelijk blijkt waarom verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening”*, waarbij *“alle punten noodzakelijk om tot een beoordeling te komen betreffende de goede ruimtelijke ordening door verwerende partij uitgebreid werden onderzocht”*. Zij meent dat *“het project werd afgetoetst met de nabije omgeving en de bestaande toestand”*, waarbij *“er tot de conclusie werd gekomen dat de verdichting inpasbaar is in deze omgeving”*, en waarbij *“ook eventuele hinder van omwonenden werd onderzocht”*. Zij meent tevens dat *“rekening werd gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen uit het RSV, BRV en verschillende leidraden welke sterk inzetten op inbreiding en verdichting”*. Zij betwist dan ook dat *“uit de motivatie niet afdoende zou blijken op welke basis verwerende partij oordeelt over de woningdichtheid, en dit in relatie met de bestaande toestand”*, in het kader waarvan zij de door verzoekende partij aangevoerde dichtheden betwist en benadrukt dat *“verwerende partij met betrekking tot de densiteit in concreto ook naar de naastgelegen verkavelingen gaat kijken, in de nabije omgeving”*. Zij stelt tenslotte dat verzoekende partij haar twijfel *“of verwerende partij een eigen onderzoek heeft gevoerd” “niet staft”, en “niet aantoont op welke feitelijke punten de bestreden beslissing afwijkt van het administratief dossier”, noch “in welke zin verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid kennelijk onredelijk heeft ingevuld”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Een stedenbouwkundige vergunning dient (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) onder meer te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient (als vergunningverlenende overheid) derhalve op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria (zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) in de eerste plaats rekening te houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt, dan wel met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en verantwoord is in de betrokken omgeving. De decreetgever verduidelijkt in dit kader dat er *“door de toevoeging dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, er ook een sterkere grondslag is om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan”* (Parl.St. VI.Parl., 2016-2017, nr. 1149/1, 97). Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten, waarbij verwerende partij in het bijzonder rekening dient te houden met de grootte van de omliggende kavels en hun inrichting, en de daarmee gerelateerde bouwdichtheid. De relevante in de omgeving bestaande

toestand betreft in het bijzonder de percelen die grenzen aan het bouwperceel en de percelen in de ruimere omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van

2.

Verwerende partij dient haar beslissing omtrent het administratief beroep (overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO) te nemen *“op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord”*. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de verplichting om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat zij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het advies en op welke punten. Zij dient daarbij de andersluidende motieven van het advies niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het advies punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom zij het advies niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het (gemotiveerd) ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de overbezetting van het bouwperceel, en oordeelt dat de aanvraag (ook) wat betreft dit aspect verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

3.

Zoals hoger gesteld bij de feitelijke uiteenzetting, vormen de overwegingen in de bestreden beslissing vooreerst (in hoofdorde) een (letterlijke) herhaling van de overwegingen uit de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij in het kader van de bouwaanvraag van tussenkomende partij van 16 juni 2016, die werd vernietigd bij arrest van de Raad van 21 augustus 2018. De beoordeling van *“de goede ruimtelijke ordening”* is derhalve grotendeels gesteund op dezelfde motieven als de vergunningsbeslissing van 16 juni 2016, die bij arrest van de Raad van 21 augustus 2018 werd vernietigd op grond van volgende overwegingen:

“ ...

5.

Hoewel ... wordt vastgesteld dat de determinerende motieven in het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt

daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij meent dat de aanvraag (wel) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De kern van de discussie betreft de verenigbaarheid van de beoogde woningdichtheid, inzonderheid de kavelgrootte en de woontypologie, met de goede ruimtelijke ordening in het buitengebied. Specifiek wat betreft de kavelgrootte oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de “kaveloppervlakten in sterke mate afwijken van de kavels in de nabije omgeving”. In de bestreden beslissing wordt hieromtrent verwezen naar “de nabijgelegen verkavelingen, die volgens de PSA het referentiekader moeten uitmaken van de bestreden vergunning”, inzonderheid de verkaveling “Halfvelden, een vergunde verkaveling van Bostoen die in uitvoering is”, waarvan “de kaveloppervlakten niet afwijken”. Ongeacht de vaststelling dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet (letterlijk) verwijst naar de betreffende verkaveling, en ongeacht de vraag in hoeverre de respectievelijke kavels vergelijkbaar zijn qua oppervlakte (gezien de kavels in de verkaveling ‘Halfvelden’ klaarblijkelijk een voortuin hebben van 5m diepte), wordt vastgesteld dat deze verkaveling, in tegenstelling tot de verkaveling ‘Meysveld’, niet is gelegen “in de nabije omgeving” van het bouwperceel. Voor het overige bevat de bestreden beslissing geen overwegingen inzake de kavelgrootte van de omliggende percelen. In die optiek laat verwerende partij na om in de bestreden beslissing afdoende te motiveren waarom zij meent dat de kavelgrootte in de aanvraag conform is met de in de omgeving bestaande toestand, inzonderheid de aanpalende verkaveling ‘Meysveld’ waarnaar zij (terecht) zelf verwijst.

Wat betreft de woontypologie oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “de omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door verkavelingen met eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing”, en dat “de dermate gesloten woontypologie vreemd is aan de omgeving”. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat “de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting”, evenals dat “de ‘woonwijk’ zich kenmerkt door ééngesinswoningen die gekoppeld zijn”, maar ook door “meergezinswoningen in de directe omgeving: Opwijksestraat 181 en in de Minnestraat recht tegenover de Rozenstraat”, terwijl verwerende partij tevens wijst op “de nabijgelegen verkavelingen”, met name ‘Meysveld’ en ‘Halfvelden’. Zoals blijkt uit het administratief dossier, en door verzoekende partij in haar verzoekschrift wordt erkend, is “de omgeving divers met zowel alleenstaande woningen, gekoppelde woningen en zelfs twee meergezinswoningen”. In die optiek is de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “de omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door verkavelingen met eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing” weinig genuanceerd, gezien deze enkel betrekking heeft op de ‘hoofdzakelijke’ kenmerken van de omliggende ‘verkavelingen’ (inzonderheid ‘Meysveld’), en de lintbebouwing langsheen de omliggende wegen niet in rekening brengt. Dezelfde opmerking geldt echter alleszins ook voor de vaststelling in de bestreden beslissing dat “de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen”, gezien daarbij ten onrechte abstractie wordt gemaakt van (de kenmerken van) de omliggende “verkavelingen met open eengezinswoningen”. In die optiek laat verwerende partij na om in de bestreden beslissing afdoende te motiveren waarom zij meent dat de woontypologie in de aanvraag conform is met de in de omgeving bestaande toestand, inzonderheid de aanpalende verkaveling ‘Meysveld’ waarnaar zij (terecht) zelf verwijst.

Wat betreft de woningdichtheid oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “een woondichtheid van 36 woningen/ha” “te ruim is voor deze omgeving waar hoofdzakelijk verkavelingen voorkomen met open eengezinswoningen”. In dit kader wordt gewezen “op de ligging van de bouwplaats buiten de kern van Lebbeke”, “binnen een gemeente in het buitengebied”, op basis waarvan wordt geoordeeld dat het “niet wenselijk is om het buitengebied met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen”. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat “de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting”, terwijl ook wordt gewezen op “meergezinswoningen in de directe omgeving: Opwijksestraat 181 en in de Minnestraat recht tegenover de Rozenstraat”, die “veel volumineuzer zijn dan voorliggend project en een hogere woondichtheid creëren”. Zoals blijkt uit het administratief

dossier en door partijen niet wordt betwist, is het bouwperceel gesitueerd in het buitengebied, buiten de kern van Lebbeke, en wordt een woningdichtheid van 36 woningen per hectare beschouwd als een stedelijke dichtheid. Hierboven werd vastgesteld dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte zonder meer vertrekt van het uitgangspunt dat “de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door gekoppelde woningen met een relatief sterke aan het stedelijke grenzende verdichting”, gezien zij abstractie maakt van (de kenmerken van) de omliggende “verkavelingen met open eengezinswoningen”, inzonderheid de aanpalende verkaveling ‘Meysveld’. In die optiek laat verwerende partij na om in de bestreden beslissing afdoende te motiveren waarom zij meent dat de met de aanvraag beoogde woningdichtheid conform is met de huidige woningdichtheid in de (onmiddellijke) omgeving (in het buitengebied).

6.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit deze motivering blijkt met name niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat er geen sprake is van een overbezetting van het bouwperceel in het kader van de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de kavelgroottes en de inplanting van de woningen, en de daarmee gerelateerde woningdichtheid, waarbij de vaststelling dat de aanvrager een sociale huisvestingsmaatschappij betreft in beginsel irrelevant is. Zelfs indien de aanvraag “resulteert in een kwalitatief inbreidingsproces, in een zuinig ruimtegebruik en zo kadert in een duurzame ruimtelijke ordening”, dient de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steeds te worden getoetst op basis van de kenmerken van de (onmiddellijke) omgeving in het buitengebied.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat uit de vergelijking tussen de (ontoereikend bevonden) motieven van de bestreden beslissing en de argumentatie in de replieknota van tussenkomende partij ter weerlegging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de motieven van de bestreden beslissing een quasi letterlijke kopie vormen van de betreffende replieknota. Hoewel tussenkomende partij als aanvrager principieel het recht heeft om zich (in het kader van de normatieve hoorplicht) te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar af te wenden, en verwerende partij zich door die argumentatie kan laten overtuigen, dient verwerende partij de deugdelijkheid in feite en in rechte van de betreffende argumenten steeds te onderwerpen aan een eigen kritisch onderzoek. Door het woordelijk overnemen in de bestreden beslissing van het voorstel van motivering van de aanvrager, rijst er gereede twijfel of de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag is gesteund op een eigen zorgvuldig onderzoek van verwerende partij als vergunningverlenende overheid.

...

Gezien verwerende partij haar beoordeling van “de goede ruimtelijke ordening” grotendeels steunt op dezelfde motieven als in haar vernietigde vergunningsbeslissing van 16 juni 2016, dient op het eerste gezicht te worden vastgesteld dat zij het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 21 augustus 2018 miskent. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 november 2018 (en niet het “éénsluidend verslag” zoals ten onrechte in de bestreden beslissing wordt gesteld), waarin in tegenstelling tot het eerder advies in het kader van de bouwaanvraag van tussenkomende partij van 4 mei 2016 eveneens rekening wordt gehouden met “de aanpalende verkaveling en de omliggende bebouwing”, opnieuw (in gelijkaardige bewoordingen) ongunstig is.

4.

Voormeld oordeel geldt op het eerste gezicht onverminderd de vaststelling dat verwerende partij haar beoordeling van “de goede ruimtelijke ordening” tevens steunt op aanvullende motieven ten

opzichte van haar vernietigde vergunningsbeslissing van 16 juni 2016. In zoverre verwerende partij inzake de woningdichtheid opnieuw (zonder meer) wijst op de enkele meergezinswoningen in de omgeving van het bouwperceel (in de *“Opwijksestraat 2 & 3 percelen verder”*) kan worden verwezen naar hoger geciteerd tekstfragment uit het arrest van 21 augustus 2018, waarin werd vastgesteld dat *“het bouwperceel is gesitueerd in het buitengebied”*, dat *“een woningdichtheid van 36 woningen per hectare wordt beschouwd als een stedelijke dichtheid”*, en dat *“verwerende partij abstractie maakt van (de kenmerken van) de omliggende “verkavelingen met open eengezinswoningen”, inzonderheid de aanpalende verkaveling ‘Meysveld’*”. De aanvullende overweging in de bestreden beslissing met betrekking tot de kavelgroottes *“dat de naastgelegen verkaveling Meysveld een mix heeft aan kavelgroottes, en ook gelijkaardig aan wat in deze aanvraag gevraagd wordt”*, betreft op het eerste gezicht een loutere stijlclausule, die geen afdoende motivering vormt op basis waarvan verwerende partij redelijkerwijze kan oordelen dat de met de aanvraag beoogde kavelgroottes en de hiermee gerelateerde woningdichtheid (evenals de woontypologie in de aanvraag) conform is met de in de omgeving (in het buitengebied) bestaande toestand. Hetzelfde geldt voor de aanvullende overweging dat *“ook de Opwijksestraat zowel als de Lange Minnestraat worden gekenmerkt door kleine kavels”*. Ook de aanvullende overweging met betrekking tot de woontypologie, dat *“kan verwezen worden naar de omgeving die gekenmerkt wordt door gelijkaardige woningen, zoals blijkt uit inplantingsplannen, kadasterplannen en google maps en streetview”*, betreft op het eerste gezicht een loutere stijlclausule, die niet getuigt van een eigen concreet onderzoek van de verenigbaarheid van de met de aanvraag beoogde woontypologie met de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand, waaronder de aanpalende verkaveling ‘Meysveld’.

5.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op het eerste gezicht (opnieuw) niet afdoende in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit deze motivering blijkt met name op het eerste gezicht (opnieuw) niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat er geen sprake is van een overbezetting van het bouwperceel in het kader van de in de (onmiddellijke) omgeving (in het buitengebied) bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de kavelgroottes en de inplanting van de woningen, en de daarmee gerelateerde woningdichtheid.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat het stukkenbundel van verzoekende partij stukken bevat die klaarblijkelijk door partijen werden neergelegd in het kader van de hoorzitting. Het betreft met name respectievelijk *“Grondplan neergelegd door DVW op de hoorzitting van 20 nov 2018”* (bijlage III) en *“Repliek op de extra bewijsstukken neergelegd op de hoorzitting van 20 nov 2018 - Baert versus Dendermondse Volkswoningen”* (bijlage IV). Evenwel blijkt uit het verslag van de hoorzitting van 20 november 2018 (stuk 4 administratief dossier) dat er in dit kader door partijen geen stukken werden neergelegd (*“Stukken neergelegd door Aanvrager // Derde: ??GEEN??”*), terwijl het administratief dossier evenmin enig stuk bevat dat door de partijen in het kader van de hoorzitting werd neergelegd. Nochtans lijkt verwerende partij in de bestreden beslissing op het eerste gezicht te steunen op de door verzoekende partij betwiste berekeningen van tussenkomende partij inzake de woningdichtheid.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba DE VOLKSWONINGEN is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 29 november 2018, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van elf eengezinswoningen en de bijhorende infrastructuurwerken, op het perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Opwijksestraat z.n. en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0144B, wordt geschorst.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE