

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0473
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0626-A

Verzoekende partij	de heer Andre DE NEVE vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Pascal DE PUTTER vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat 105 A

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 9 maart 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 25 oktober 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 9473 Denderleeuw, Drieselken 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0820H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 8 november 2017 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor tussenkomen de 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.

Tussenkomen de partij dient op 29 juli 2016 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van een meergezinswoning*".

De aanvraag kent een historiek. Twee eerdere gelijkaardige aanvragen werden op respectievelijk 10 april 2014 en 17 september 2015 in graad van administratief beroep door verwerende partij geweigerd.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', goedgekeurd op 10 juli 2003, waarbij voor het betrokken perceel geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden bepaald.

Het perceel ligt tenslotte eveneens binnen het werkingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'meergezinswoningen', goedgekeurd bij besluit van verwerende partij van 2 juni 2016.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 september 2016 tot en met 4 oktober 2016, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 oktober 2016 ongunstig:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende het verloop van het bouwperceel kant linker laterale perceelgrens (van een breedte van 6 m naar een breedte van 4m op 17m achter de voorgevelbouwlijn); dat met een dergelijke breedte en perceelsconfiguratie het bouwvolume der meergezinswoning en de privacy der links aanpalende buur bijzondere aandacht verdienen; Overwegende dat een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m aansluit op de bouwdiepte der rechts aanpalende meergezinswoning en dat een dergelijke bouwdiepte tevens ook algemeen gangbaar is; dat in het kader van een stedenbouwkundige beoordeling evenwel steeds de inpasbaarheid in de direct aanpalende omgeving dient te worden beoordeeld; dat in het kader van deze beoordeling de perceelsconfiguratie in rekening dient te worden gebracht; dat uit de aanvraag blijkt dat de gelijkvloerse bouwdiepte van het hoofdgebouw zich op amper 2m bevindt van de achterliggende tuin der links aanpalende buur (tuin springt op een afstand van 17m uit over een diepte van 2m); dat er in deze derhalve sprake is van een hoofdgebouw met een gelijkvloerse bouwdiepte welke enerzijds niet in relatie staat tot de eigendomsstructuur der links aanpalende buur en anderzijds ook niet in relatie staat tot de gelijkvloerse bouwdiepte van de woning der links buur (11.70m en westelijk georiënteerd);

Overwegende dat m.b.t. de bouwdiepte op de verdieping (12m) dient opgemerkt dat deze aansluit op de bouwdiepte van de verdieping der rechts aanpalende woning en dat deze bouwdiepte tevens algemeen gangbaar is; dat in het kader van een stedenbouwkundige beoordeling evenwel steeds de inpasbaarheid in de direct aanpalende omgeving dient te worden beoordeeld; dat in het kader van deze beoordeling dient opgemerkt dat de bouwdiepte op de verdieping der links aanpalende buur ongeveer 8.40m bedraagt en in deze de beoogde bouwdiepte derhalve ongeveer 3.6m uitspringt;

Overwegende dat een dakprofiel wordt gerealiseerd welke aansluit op het profiel van de rechts aanpalende meergezinswoning maar daarentegen schril afsteekt tegen het dakprofiel van de links aanpalende ééngezinwoning; dat m.a.w. met het beoogde dakprofiel geen noodzakelijk harmonische overgang wordt gemaakt tussen het bestaande dakprofiel links en rechts van de aanvraag; dat er ook hier sprake is van slechte en storende inpassing; dat een minder zwaar dakprofiel als overgang kan worden gerealiseerd met een combinatie van daktypes (zadeldak en plat dak) of met een minder grote bouwdiepte; dat met de laatste mogelijkheid ook bijkomend aan de beperkte bouwdiepte op de verdieping der links aanpalende buur kan worden tegemoet gekomen;

Overwegende dat de woongelegenheden op de verdieping uitkijkt op een groendak bovenop het doorschietend gelijkvloers; een groendak welke via een schuifraam toegankelijk is en welke in het verlengde van de achtergevel van het gelijkvloers wordt voorzien van een balustrade; dat bijkomend de bestaande scheidingmuur ter hoogte van de linker perceelsgrens en ter hoogte van het groendak wordt opgetrokken van 2.55m naar 3.10m; dat met een dergelijke aanleg van een groendak de mogelijkheid wordt gelaten om in een latere fase een terras op het dak van het doorschietend gelijkvloers aan te leggen; een terras welke vooraan (2m achter de balustrade springt de tuin van de linker buur over een breedte van 2m uit) onbelemmerd een inkijk biedt in de tuin van de buur; dat voornoemde scheidingmuur ook wordt opgetrokken zonder akkoord van de aanpalende buur en met een impact op de bezonning van diens tuin (westelijke oriëntatie);

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen goedgekeurd bij besluit van de Deputatie dd° 02/06/2016: dat voorliggende aanvraag in strijd is met voornoemde verordening op o.a. volgende punten:

Art.3.1.: minstens oppervlakte bouwperceel in stedelijk gebied 250m²: perceel is kleiner 244m²

Art.4.3.: minstens 50% van het totaal aantal woonentiteiten dient van een ander type te zijn dan een studio of een appartement met één slaapkamer: van de drie appartementen zijn er 2 appartementen met één slaapkamer

Art.4.6.: voor iedere wooneenheid een verplichte berging; minstens 3m² voor studio of woonentiteit met één slaapkamer, voor andere woonentiteiten minstens 4m²: het appartement op het gelijkvloers heeft geen berging, het appartement in de zolderverdieping heeft een te kleine berging (3.66m²);

Gelet op het openbaar onderzoek dd° 05/09/2016-04/10/2016 en het openbaar onderzoek dd° 04/10/2016 waaruit blijkt dat 4 bezwaarschriften werden ingediend welke als volgt kunnen worden ... geëvalueerd:

...

- Het project getuigt van een te groot programma op een te klein bouwperceel; dit resulteert in een zwaar bouwvolume welke zich onvoldoende inpast in de direct aanpalende woonomgeving (zie rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'); het bezwaar is gegrond .

- De woongelegenheid op de verdieping kijkt uit op een groendak bovenop het doorschietend gelijkvloers; een groendak welke via een schuifraam toegankelijk is en welke in het verlengde van de achtergevel van het gelijkvloers wordt voorzien van een balustrade. Met een dergelijke aanleg van een groendak wordt de mogelijkheid gelaten om in een latere fase een terras op het dak van het doorschietend gelijkvloers aan te leggen; een terras welke vooraan en zijdelings (2m achter de balustrade springt de tuin van de linker buur over een breedte van 2m uit) onbelemmerd een inkijk biedt in de tuin van de buur. Het bezwaar is gegrond.

...

- Op het plan staat de links aanpalende woning duidelijk weergegeven (zowel de inplanting als de bouwdiepte). Eveneens dwarsprofielen zijn weergegeven ter vergelijking van de bouwvolumes. Dat de aangegeven bouwdiepten van de woning der reklamant weliswaar licht verschillen (respectievelijk 12m en 11.70m) zijn afwijkingen welke in het kader van de beoordeling van de aanvraag niet relevant zijn. Het bezwaar derhalve is ongegrond.

...

Overwegende dat ... dient te worden geconcludeerd dat de aanvraag zich stedenbouwkundig niet inpast in de direct aanpalende omgeving en dat dit te wijten is aan een te groot programma voor een te klein bouwperceel; dat bijkomende de aanvraag in strijd is met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen; dat derhalve ongunstig dient te worden geadviseerd;

..."

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 25 oktober 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij het zich aansluit bij het ongunstig advies van zijn gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 24 november 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan ...

Voorliggende aanvraag is op volgende punten in strijd met de op 2 juni 2016 door deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen:

Art.3.1.: minimum oppervlakte bouwperceel waar meergezinswoningen toegelaten worden in stedelijk gebied: 250m²; perceel is kleiner (244m²).

Art.4.3.: minstens 50% van het totaal aantal woonentiteiten dient van een ander type te zijn dan een studio of een appartement met één slaapkamer: van de drie appartementen zijn er 2 appartementen met één slaapkamer.

Art.4.6.: voor iedere wooneenheid een verplichte berging; minstens 3m² voor studio of woonentiteit met één slaapkamer, voor andere woonentiteiten minstens 4m²; het appartement op het gelijkvloers heeft geen berging, het appartement in de zolderverdieping heeft een te kleine berging (3,66m²).

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, namelijk dat het bouwperceel te klein is voor het beoogde bouwprogramma, wordt bijgetreden.

Ook al sluit het profiel van de gevraagde meergezinswoning aan bij het profiel van de rechtsaanpalende meergezinswoning, toch moet bij de voorliggende aanvraag ook rekening gehouden worden met het veel beperktere bouwprofiel van de linksaanpalende woning. Het beoogde bouwvolume is namelijk veel groter dan het bouwvolume van de eengezinswoning links. De kroonlijsthoogte komt overeen met de kroonlijsthoogte van de hoofdbouw van deze woning (de tussenliggende garage heeft een kroonlijsthoogte van slechts 3,3 m), doch het bouwvolume bekomen door een bouwdiepte van 12 m op de verdieping, overtreft het bouwvolume van de links aanpalende woning (met een bouwdiepte van de hoofdbouw op de verdieping van slechts circa 8,4 m) ruimschoots.

De beoogde bouwdiepte geeft aanleiding tot een al te overheersend dakvolume en een onesthetische zijgevel. Achteraan worden in het dakvlak dan nog eens raamopeningen op 2 niveaus, een dakuitbouw en een terras voorzien, wat eveneens vreemd is aan de omgeving.

Op deze locatie is het aangewezen te werken met een overgangsvolume naar het kleinere bouwvolume/dakprofiel van de links aanpalende woning.

De woongelegenheid op de eerste verdieping kijkt achteraan uit op een groendak bovenop het doorschietend gelijkvloers. Dit groendak is via een schuifraam toegankelijk en wordt in het verlengde van de achtergevel van het gelijkvloers voorzien van een balustrade. Bijkomend wordt de bestaande scheidingsmuur ter hoogte van de linker perceelsgrens en ter hoogte van het groendak opgetrokken van 2,55m naar 3,1m. Dergelijke aanleg van een groendak biedt

de mogelijkheid om in een latere fase een terras op het dak van het gelijkvloers volume aan te leggen. Dit terras zou onbelemmerd een inkijk in de tuin van de linker buur geven, gezien 2m achter de balustrade de tuin van de linker buur over een breedte van 2m uitspringt. Voornoemde scheidingsmuur wordt bovendien opgetrokken zonder akkoord van de aanpalende buur en zal een grote impact hebben op de bezonning van diens tuin (westelijke georiënteerd).

Verder wijzen ook de voorziene verhardingen en parkeergelegenheden in de smalle achterliggende tuin erop dat het bouwperceel te zwaar bezet is.

M.b.t. het duplexappartement dient gewezen te worden op de aanwezigheid van een badkamer en een doucheruimte en 2 toiletten in het duplex-appartement; deze indeling van het duplexappartement laat vermoeden dat in realiteit een extra woongelegenheid in de zolderverdieping zal worden gerealiseerd, een scenario dat heeft plaats gevonden in de rechts aanpalende meergezinswoning (mede-eigendom van de aanvrager van voorliggende aanvraag), waar een extra studio onder de nok werd gerealiseerd en waarvoor op 22 juni 2000 een proces-verbaal werd opgesteld en op 8 april 2002 een stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie werd afgeleverd.

Aan de fundamentele weigeringsgrond van zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie bij vorige aanvragen (een te zwaar bouwvolume met als gevolg een te zwaar bouwprogramma) wordt op geen enkele wijze tegemoet gekomen in voorliggende aanvraag. Er dient derhalve opnieuw te worden geconcludeerd dat het bouwvolume niet in relatie staat tot de grootte van het bouwperceel en het specifieke verloop van het bouwperceel, dat het bouwprogramma resulteert in een te zwaar bouwvolume welke zich niet inpast in de direct aanpalende woonomgeving, dat het te zware bouwvolume op zijn beurt aanleiding geeft tot enerzijds een overbezetting van het bouwperceel en een aantasting van de privacy en anderzijds tot woongelegenheden met beperkt(e) wooncomfort/woonkwaliteit.

Gelet ook op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

...

Op 24 januari 2017 wordt een hoorzitting georganiseerd, in het kader waarvan tussenkomende partij aangepaste plannen indient.

In navolging hiervan adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 7 maart 2017 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

... ”

Op de hoorzitting van 24 januari 2017 werd een aangepast plan voorgelegd, waarin tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van het college. Volgende zaken worden aangepast:

- Het perceel wordt uitgebreid met de nodige oppervlakte (6m²), een deel van het perceel sie B nr 818k om tot de, volgens de gemeentelijke verordening, vereiste oppervlakte van 250m² te komen. Een kopie van de schenking wordt als bijlage toegevoegd

- Op het gelijkvloers wordt het appartement geëlimineerd en vervangen door een 'garage' met ruimte voor 2 staanplaatsen voor auto's, van elkaar gescheiden door een lage scheidingswand, en voor een bijkomende fietsenberging. In deze ruimte wordt tevens een afvalberging voorzien.
- In de appartementen wordt de oppervlakte van de berging aangepast naar 4m², zoals voorgeschreven in de ... gemeentelijke verordening.

Diverse arresten van de Raad van State bepalen dat na de inrichting van een openbaar onderzoek geen essentiële elementen meer mogen gewijzigd worden aan de aanvraag, want dat dit het openbaar onderzoek en de adviesverlening in eerste aanleg nutteloos maakt.

Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft dit ... bevestigd ...

De door appellant voorgestelde aanpassingen zijn essentieel, waardoor met de aangepaste plannen bijgevolg geen rekening kan gehouden worden bij de beoordeling van de aanvraag.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

De oplossing die voorgesteld wordt volgens de aangepaste plannen en waarbij het platte dak wordt ingericht in functie van de vrijwaring van de privacy ten opzichte van de links aanpalende tuin, is beter. Er wordt een zone afgebakend als bruikbaar terras tegen de rechter perceelgrens. Dit terras krijgt een verharde vloerbedekking ... De rest van het platte dak wordt als groendak uitgevoerd. Beide zones worden van elkaar gescheiden door een vaste leuning.

...

De extra woongelegenheden op zolder/duplex kan perfect via dezelfde trap toegankelijk gemaakt worden, enkel de deuropening tussen de traphal en de woongelegenheden eronder moet dichtgemaakt worden en een muurtje moet open gemaakt worden.

..."

Verwerende partij verklaart het beroep op 9 maart 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

"...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 januari 2017.

...

1.4 Historiek

Op 10 april 2014 en op 17 september 2015 werd een identieke aanvraag geweigerd door deputatie.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

... Op het rechtsaanpalend perceel staat een halfopen meergezinswoning van 2 bouwlagen onder een zadeldak, op het linksaanpalend perceel een garage van 1 bouwlaag onder een zadeldak, met daarnaast een eengezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen met zadeldak. Het betreffend perceel is momenteel onbebouwd. Het heeft een straatbreedte van 6 m en is 49m diep. Zeventien meter achter de rooilijn versmalt het perceel naar een breedte van 4m (t.g.v. het uitspringen van de linksaanpalende tuin).

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een gesloten meergezinswoning met 3 wooneenheden bestaande uit 2 bouwlagen onder een zadeldak.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m, exclusief een terrasverharding die tussen de 2 bestaande scheidingsmuren wordt aangelegd tot tegen de links uitspringende tuin. Deze gelijkvloerse bouwdiepte valt binnen de gelijkvloerse bouwdiepte van de rechts aanpalende meergezinswoning en loopt 3,3m verder dan de gelijkvloerse bouwdiepte van de links aanpalende eengezinswoning die bestaat uit een hoofdgebouw met een bouwdiepte van 8,4m en een aansluitende veranda met een bouwdiepte van 3,3m. De bouwdiepte op de verdieping van de beoogde meergezinswoning bedraagt 12 m (exclusief een uitbouw voor de badkamer in de voorgevel), een bouwdiepte welke samenvalt met de bouwdiepte op de verdieping van de rechts aanpalende meergezinswoning en die 3,6m dieper is dan de bouwdiepte op de verdieping van de links aanpalende eengezinswoning.

Het dakprofiel van de meergezinswoning sluit aan op het dakprofiel van de rechts aanpalende meergezinswoning; het dakprofiel sluit evenwel niet aan bij het dakprofiel van de links aanpalende eengezinswoning dat aanzienlijk kleiner is om reden van diens kleinere bouwdiepte. Enkel de helling van het voorste dakvlak wordt gevolgd. De nok komt 2m uit boven de nok van de linksaanpalende hoofdbouw.

...

In het hoofdgebouw wordt één garage voorzien; op de achterste perceelsgrens, aansluitend aan een bestaand garagegebouw dienstig voor de rechts aanpalende meergezinswoning, wordt een tweede garage voorzien met ruimte voor fietsenstalling, en 2 parkeerplaatsen in grasdallen. Deze garage is bereikbaar via de bouwvrije strook op het rechts aanpalende perceel nr. 16 (mede-eigendom van de aanvrager). Hiertoe wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd op het betreffende perceel ten voordele van nr. 18.

...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan ...

Voorliggende aanvraag is op volgende punten in strijd met de op 2 juni 2016 door deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen:

Art.3.1.: minimum oppervlakte bouwperceel waar meergezinswoningen toegelaten worden in stedelijk gebied: 250m²: perceel is kleiner (244m²).

Art.4.3.: minstens 50% van het totaal aantal woonentiteiten dient van een ander type te zijn dan een studio of een appartement met één slaapkamer: van de drie appartementen zijn er 2 appartementen met één slaapkamer.

Art.4.6.: voor iedere wooneenheid een verplichte berging; minstens 3m² voor studio of woonentiteit met één slaapkamer, voor andere woonentiteiten minstens 4m²: het appartement op het gelijkvloers heeft geen berging, het appartement in de zolderverdieping heeft een te kleine berging (3,66m²).

Op de hoorzitting van 24 januari 2017 werd een aangepast plan voorgelegd, waarin tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van het college. Volgende zaken worden aangepast:

- Het perceel wordt uitgebreid met de nodige oppervlakte (6m²), een deel van het perceel sie. B nr 818k om tot de, volgens de gemeentelijke verordening, vereiste oppervlakte van 250m² te komen. Een kopie van de schenking wordt als bijlage toegevoegd.

- Op het gelijkvloers wordt het appartement geëlimineerd en vervangen door een 'garage' met ruimte voor 2 staanplaatsen voor auto's, van elkaar gescheiden door een lage scheidingswand, en voor een bijkomende fietsenberging. In deze ruimte wordt tevens een afvalberging voorzien.

- In de appartementen wordt de oppervlakte van de berging aangepast naar 4m², zoals voorgeschreven in de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening.

De door appellant voorgestelde aanpassingen zijn beperkt. Artikel 4.3.1, §1 VCRO stelt dienaangaande:

“Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met: a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, b) een goede ruimtelijke ordening;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.”

Met de aangepaste plannen wordt tegemoet gekomen aan de strijdigheden met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er bestaat bijgevolg geen legaliteitsbelemmering meer. Ook in functie van ‘recht’ wordt met de voorwaarden tegemoet gekomen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Het profiel van de gevraagde meergezinswoning sluit aan bij het profiel van de rechtsaanpalende meergezinswoning, en tevens wordt er een overgang voorzien naar het veel beperktere bouwprofiel van de linksaanpalende woning. De kroonlijsthoogte komt overeen met de kroonlijsthoogte van de hoofdbouw van deze woning. Door het afknotten van het zadeldak, wordt een aanvaardbare overgang gecreëerd.

Het ontwerp voorziet 3 woongelegenheden, hetgeen in deze omgeving en op dit perceel stedenbouwkundig aanvaardbaar is en bovendien zelfs wenselijk in kader van verdichting.

De woongelegenheden hebben voldoende woonkwaliteit en zijn voorzien van een buitenruimte. Het terras bij de woongelegenheden op de eerste verdieping bevindt zich op het platte dak van de gelijkvloerse uitbouw. Een balustrade geeft de scheiding weer tussen het terras en het groendak (zie aangepast plan). Er wordt een zone afgebakend als bruikbaar terras tegen de rechter perceelgrens. Dit terras krijgt een verharde vloerbedekking ... De rest van het platte dak wordt als groendak uitgevoerd. Beide zones worden van elkaar gescheiden door een vaste leuning. Op die manier wordt de privacy van de linksaanpalende gevrijwaard.

M.b.t. het duplexappartement dient gewezen te worden op de aanwezigheid van een badkamer en een doucheruimte en 2 toiletten in het duplex-appartement. Deze indeling van het duplexappartement laat vermoeden dat in realiteit een extra woongelegenheden in de zolderverdieping zal worden gerealiseerd, een scenario dat heeft plaats gevonden in de rechts aanpalende meergezinswoning (mede-eigendom van de aanvrager van voorliggende aanvraag), waar een extra studio onder de nok werd gerealiseerd en waarvoor op 22 juni 2000 een proces-verbaal werd opgesteld en op 8 april 2002 een stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie werd afgeleverd. Als bijkomende voorwaarde dient te worden opgelegd dat de duplex niet kan worden opgesplitst.

Tenslotte worden in het aangepast plan 2 parkeerplaatsen voorzien, hetgeen de parkeerdruk in de straat ten goede komt.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend conform beperkt aangepast plan en onder volgende voorwaarden:

- naleven voorwaarden in de adviezen van de nutsmaatschappijen en brandweer;
- de duplex kan niet worden opgesplitst.

...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegen voormelde beslissing wordt ook door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw met een aangetekende brief van 5 mei 2017 een verzoek tot vernietiging ingediend, gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0627/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Tussenkomen partij wordt in de beschikking van 8 november 2017 verzocht om haar verzoekschrift te regulariseren door het voegen van de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld. In haar schriftelijke uiteenzetting stelt zij geen eigen stukken aan te wenden, en louter te verwijzen naar het administratief dossier van verwerende partij. In die optiek wordt zij redelijkerwijze geacht haar verzoekschrift tijdig te hebben geregulariseerd overeenkomstig artikel 61, §2, lid 2 Procedurebesluit. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Aangezien verzoekende partij woont in de woning die links aanpaalt (nr. 20) aan het bouwterrein zal zij hinder ondervinden van het bouwproject. De tuin van verzoekende partij grenst tevens aan de achterzijde van bouwplaats waardoor vanuit de nieuwbouw rechtstreeks kan worden ingekeken in de tuin van verzoekende partij ...

De PSA heeft tevens opgemerkt dat het project gepaard zal gaan met het optrekken van de linker scheidingsmuur zonder dat hiervoor toestemming werd gevraagd aan verzoekende partij, wat bovendien zal leiden tot grote hinder voor verzoekende partij in de vorm van een vermindering van lichtinval in diens tuin (en tevens ook veranda).

Eén van de weigeringsgronden voor de PSA was net dat de privacy van verzoekende partij met dit project in het gedrang komt, zodat niet ernstig kan worden betwist dat hij beschikt over het rechtens vereiste belang om zich tegen de bouwvergunning te verzetten.

...

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

10. ... Verzoekende partij is linksaanpalende buur ten opzichte van het nieuw project. Het project zal tegen de woning van verzoekende partij aanbouwen. Het project houdt hierbij geen rekening met de woning van verzoekende partij, zoals reeds aangehaald door de gemeente Denderleeuw als door de Provinciaal Stedenbouwkundig inspecteur in zijn verslag. Beide instanties stellen dat het betrokken project wel degelijk privacyhinder zal teweegbrengen voor Verzoekende partij.

11. Tussenkomen de partij betwist het algemeen belang van Verzoekende partij. Zij stelt hierbij dat verzoekende partij zich in casu enkel beroept op de inkijk in de tuin, maar dit niet concreet aantoont.

12. Allereerst dient opgemerkt te worden dat de tuin van Verzoekende partij inspringt ten opzichte van het perceel van het betrokken project ...

Het is ... duidelijk dat het plaatsen van een loutere ballustrade op een terras gelegen op de derde verdieping ... de inkijk in de tuin van verzoekende partij onmogelijk volledig kan voorkomen, gelet op het inspringen van de tuin.

13. Ten slotte dient gewezen te worden op de vaste rechtspraak van Uw Raad, dat het belang van Verzoekende partij kan geënt worden uit het gehele verzoekschrift' ...

Hierbij dient opgemerkt dat Verzoekende partij ... nog hinderaspecten aanhaalt in zijn verzoekschrift. Zij verwijst hierbij naar het optrekken van de scheidingsmuur voor meer dan een halve meter, wat ontegensprekelijk zal leiden tot extra schaduwhinder, maar ook naar het feit van de wijziging van de aard van het gelijkvloers, van wooneenheid naar garage, wat voor geluidshinder zal zorgen in de woning en de tuin van verzoekende partij.

Verzoekende partij toon zijn belang op voldoende wijze aan.

...”

2.

Tussenkomen de partij betwist het belang van verzoekende partij als volgt:

“ ...

Er wordt door de verzoekende partij enkel ingeroepen dat er inkijk in zijn tuin is.

Door de aangepaste plannen van het terras met balustrade en het groendak (niet te gebruiken als terras) is deze inkijk beperkt tot het minimale en overschrijdt deze het normale ongemak niet dat op voormeld perceel gebouw wordt. Verzoekende partij toont dat trouwens ook niet aan. Als verzoekende partij moet de hinder in concreto aangetoond worden, niet vermoedens. Vermits er geen hinder is heeft verzoekende partij geen enkel belang.

Bijkomend. De verzoekende partij die zich tot uw Raad wendt, ... dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de RvVb ingeroepen middelen. Deze beoordeling van het belang bij een middel, dient te gebeuren aan de hand van dezelfde voorwaarden die gelden bij het onderzoek van het belang van de vordering in het algemeen. ... Het verzoek is onontvankelijk, zie ook hierna bij de middelen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomen partij stelt in essentie dat verzoekende partij onvoldoende concreet aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen zal/kan ondervinden uit hoofde van de bestreden vergunning. Zij meent dat verzoekende partij haar belang louter ent op het feit dat er vanop het terras achteraan bij de woonentiteit op de eerste verdieping inkijk zal kunnen worden genomen in haar tuin, terwijl deze inkijk ingevolge de aangepaste plannen van het terras dermate is beperkt dat zij de normale ongemakken in woongebied niet overschrijdt. Tussenkomen partij stelt tevens dat verzoekende partij bij geen enkel van haar opgeworpen middelen belang heeft, en de vordering ook om die reden onontvankelijk is.

2.

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.

3.

De bestreden beslissing beoogt de oprichting van een meergezinswoning met achterliggende terrassen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping op een braakliggend perceel, dat aan de linkerzijde grenst aan het perceel met woning en tuin van verzoekende partij.

Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang dat zij als bewoner van de woning links van het bouwperceel, waarvan de tuin grenst aan de achterzijde van de nieuwbouw, hinder zal ondervinden, gezien er *“vanuit de nieuwbouw rechtstreeks kan worden ingekeken in de tuin van verzoekende partij”*. Zij wijst tevens op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar *“dat het project gepaard zal gaan met het optrekken van de linker scheidingsmuur zonder dat hiervoor toestemming werd gevraagd aan verzoekende partij, wat bovendien zal leiden tot grote hinder voor verzoekende partij in de vorm van een vermindering van lichtinval in diens tuin (en tevens ook veranda)”*. Ten slotte benadrukt zij dat *“één van de weigeringsgronden voor de PSA was dat de privacy van verzoekende partij in het gedrang komt”*.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, grenst de woning met tuin van verzoekende partij onmiddellijk aan het bouwperceel, waarbij haar tuin achter de beoogde nieuwbouw met onder meer terras op de eerste verdieping over een breedte van twee meter inspringt. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van de nieuwbouw zal lijden tot inkijk en een verminderde lichtinval in haar tuin, 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. De door verzoekende partij aangevoerde hinderaspecten liggen overigens aan de basis van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bovendien erkent ook tussenkomende partij dat er inkijk mogelijk is, waaraan haar subjectief standpunt dat *“deze inkijk is beperkt tot het minimale”* geen afbreuk doet.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikt verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO.

4.

Zoals hierna zal blijken bij de bespreking van de middelen, voert verzoekende partij minstens één (ontvankelijk) middel aan waarbij zij belang heeft, zodat de vordering ook om die reden niet onontvankelijk is.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

21. Artikel 4.3.1, §1 van de VCRO werd gewijzigd met ... het Decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. In de Memorie van Toelichting wordt omtrent de doorgevoerde wijziging het volgende gesteld ...

Hieruit blijkt de bedoeling van de decreetgever om in het kader van oplossingsgericht vergunnen de mogelijkheid te bieden aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om plannen beperkt aan te passen. Beperkte planaanpassingen kunnen worden toegelaten, voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen zullen in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

22. Uit de bestreden beslissing komt duidelijk naar voor dat een aangepast plan werd voorgelegd op de hoorzitting, waarin "tegenmoet gekomen wordt aan de opmerkingen van het college". Het gaat hier onder meer om de volgende aanpassingen:

"- Het perceel wordt uitgebreid met de nodige oppervlakte (6 m²) ...

- Op het gelijkvloers wordt het appartement geëlimineerd en vervangen door een 'garage' met ruimte voor 2 staanplaatsen voor auto's, van elkaar gescheiden door een lage scheidingswand, en voor een bijkomende fietsenberging. In deze ruimte wordt tevens een afvalberging voorzien;

- In de appartementen wordt de oppervlakte van de berging aangepast naar 4m², zoals voorgeschreven in de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening;"

23. De betreffende wijzigingen, die betrekking hebben op de bestemming van de aanvraag en de indeling van de verschillende appartementen, zijn duidelijk structureel van aard zodat zij ontegensprekelijk het voorwerp dienen uit te maken van een nieuw openbaar onderzoek (dat in casu verplicht werd gevoerd van 5 september tot 4 oktober 2016) of een nieuwe aanvraag, opdat de belanghebbenden deze wijzigingen en de ruimtelijke impact ervan kunnen beoordelen.

24. Verwerende partij beoordeelt de wijzigingen als zijnde beperkt opdat zij de betrokken vergunning kan verlenen, doch deze beoordeling is kennelijk onredelijk in het licht van de planaanpassingen die in casu werden verricht.

In casu kan bezwaarlijk beweerd worden dat de bestemmingswijziging van de hele gelijkvloers, van woonruimte naar garage en berging, alsook een herindeling van de wooneenheden van het betrokken project, kan gezien worden als een "beperkte" wijziging van de plannen. ...

De inplanting van de inrit van de garage bevindt zich bovendien tegen de linkerkant van het te bouwen project, waardoor de auto's zullen inrijden langs de volledige gevelbreedte van de

links aanpalende buur op het gelijkvloers. Dit zal op zich ontegensprekelijk leiden tot geluidsoverlast in de links aanpalende woning. Verwerende partij houdt hiermee echter absoluut geen rekening, en vergunt de aanvraag met planaanpassingen, zonder dat zij in haar bestreden besluit ook maar enigszins motiveert waarom het in casu om een "beperkte" aanpassing zou gaan die voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Aldus is in casu duidelijk dat de aangepaste plannen geenszins bijkomstig zijn, en dat de aanpassingen bovendien afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening.

25. Er kan bovendien niet worden betwist dat de aanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid aan een openbaar onderzoek dient te worden onderworpen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. Op straffe van anders de waarborgen die de procedure van openbaarmaking aan de belanghebbende derden biedt, volkomen te negeren, wordt deze substantiële pleegvorm miskend indien, na de formaliteit van het openbaar onderzoek, een essentiële wijziging aan het plan dat als grondslag dient voor het nemen van de bestreden beslissing, wordt aangebracht, die niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek werd onderworpen.

Zoals reeds gesteld, heeft er na het openbaar onderzoek een volledige bestemmingswijziging plaatsgevonden op het gelijkvloers van het vergunde project. Belanghebbende partijen - waaronder verzoekende partij - hebben aldus geenszins enige opmerkingen kunnen uiten omtrent deze wijziging van het plan. Door het doorvoeren van een essentiële wijziging zonder deze te verbinden aan een nieuw openbaar onderzoek, werden de rechten van belanghebbenden geschonden.

...

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

...

22. Verzoekende partij is als linksaanpalende buur waartegen wordt aangebouwd belanghebbende in de betrokken procedure. Door de ingrijpende wijziging van de betrokken plannen tijdens het beroep bij de Deputatie, worden de rechten van Verzoekende partij in deze procedure danig geschonden. Verzoekende partij heeft met betrekking tot de nieuwe plannen nooit opmerkingen kunnen maken, waardoor het openbaar onderzoek, en thans ook zijn rechten, geschonden werden.

Bovendien heeft Verzoekende partij wel degelijk aangegeven dat de aangepaste plannen tot nieuwe bezwaren zouden hebben geleiden. Het omvormen van het hele gelijkvloers van wooneenheid naar garages, waarbij de inrit ingepland wordt tegen de perceelsgrens van verzoekende partij en waarbij de aanvraag bovendien 3,3 meter dieper bouwt dan de woning van Verzoekende partij zal immers ontegensprekelijk zorgen voor bijkomende geluidsoverlast in de woning en de tuin van verzoekende partij, zoals ook reeds aangehaald in het verzoekschrift.

Verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij het middel.

23. Het is thans niet zo dat elke betrokken aanvraag die enigszins zou tegenmoet komen aan de bezwaren die werden geuit, kan aanvaard worden als beperkte aanpassing. Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds

enkel "beperkte" aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de toelichting wordt een "beperkte aanpassing" beschouwd als "kleine planwijzigingen". Bovendien dient ook aan alle overige voorwaarden omschreven in artikel 4.3.1, §1, derde lid voldaan te zijn opdat zulke beperkte aanpassing aanvaard kan worden.

24. Uit de memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt dat de interpretatie van het begrip "bijkomstige zaken" moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden ...

De mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen kan en mag dus niet ten koste gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Hieruit dient afgeleid te worden dat enkel een planwijziging toelaatbaar is waarvan manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

25. De bewuste aanpassing van het plannen, waarbij onder andere de hele gelijkvloerse verdieping van aard veranderd, van volwaardig appartement naar inplanting van garages en een berging voor de overige appartementen, en waardoor het gelijkvloers zijn woonfunctie volledig verliest, kan in casu niet meer in alle redelijkheid beschouwd worden als een beperkte aanpassing van de plannen. Hierbij dient bovendien nog opgemerkt te worden dat de inrit naar de garages voorzien wordt tegen de perceelsgrens van Verzoekende partij, die aansluit aan het nieuwe project. Zowel de inrit als de staanplaatsen komen hierbij te liggen vlak naast de gemeenschappelijke muur, en thans ook naast de woonruimtes van de linkaanpalende die op het gelijkvloers zijn gelegen.

26. Bovendien doet de aanpassing manifest afbreuk aan de rechten van derden in het kader van het openbaar onderzoek ... Sinds het openbaar onderzoek werd de volledige gelijkvloerse verdieping heringericht, en dit zonder dat hierover door bezwaarindieners de nodige opmerkingen en bezwaren konden geformuleerd worden ...

27. De goedgekeurde aanpassingen zijn in casu noch beperkt in de zin van artikel 4.3.1, tweede lid VCRO, noch doorstaan zij de toets van artikel 4.3.1, derde lid, 3° daar kennelijk een nieuw openbaar onderzoek diende gevoerd te worden met betrekking tot deze wijziging en de rechten van derden, waaronder verzoekende partij, aldus duidelijk geschonden zijn.

..."

2.

Verwerende partij betwist het middel als volgt:

" ...

De aangebrachte aanpassingen voldoen ... aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO ...

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoeker zijn kritiek voornamelijk richt op de vervanging van het gelijkvloerse appartement door een garage en berging. Ten aanzien van de uitbreiding van het bouwperceel met 6m² en de aanpassing van de berging bij de appartementen naar 4m² maakt hij geen concrete opmerkingen aangaande het al dan niet beperkte karakter van deze aanpassingen. Over het beperkt karakter van deze laatste aanpassingen lijkt dan ook geen discussie te bestaan.

Wat de inrichting van het gelijkvloers als garage en berging betreft, stelt de verzoeker onterecht dat deze aanpassing een 'bestemmingswijziging' zou betreffen en dus een essentiële planaanpassing zou vormen. Dit is niet correct. Ook na aanpassing behoudt het gelijkvloers immers de bestemming 'wonen', welke identiek is aan het voorheen ingetekende gelijkvloerse appartement. De verzoeker kan zich dan ook niet beroepen op een vermeende bestemmingswijziging om te stellen dat de planaanpassing niet bijkomstig zou zijn ...

Er kon tot slot in alle redelijkheid worden verwacht dat de gewijzigde indeling net tegemoet zal komen aan de opmerkingen inzake parkeerdruk, zodat de rechten van derden net worden gewaarborgd in plaats van geschonden.

Nu de deputatie in haar beslissing heeft gemotiveerd waarom zij deze aanpassingen beperkt acht, en dat met deze aangepaste plannen wordt tegemoet gekomen aan de strijdigheden met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, heeft de deputatie bovendien voldaan aan de motiveringsplicht.

...”

3.

Tussenkommende partij betwist het middel als volgt:

“ ...

Verzoekende partij toont niet aan dat er bij een nieuw onderzoek andere belastende bezwaren zouden worden ingediend.

Verzoekende partij heeft geen belang bij deze procedurele waarborgen vermits deze zeker niet voor gevolg zouden hebben dat er andere zijnde strengere bezwaren zouden zijn overgemaakt.

Ook de rechten van verdediging van de verzoekende partij zijn perfect gewaarborgd vermits deze partij was in de zaak hangende voor de deputatie.

Integendeel door de aanpassingen van de plannen is er ingegaan op de grieven in het bezwaar en zijn deze opgevangen.

De verzoekende partij heeft dus geen belang bij dat middel.

Volgens de verzoekende partij zijn de aangepaste plannen niet te beschouwen als een 'beperkte' planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1., §1, tweede en derde lid VCRO.

Er zou tevens een nieuw openbaar onderzoek moeten georganiseerd worden, aldus de verzoekende partij.

De aangebrachte aanpassingen voldoen echter aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO ...

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoeker zijn kritiek voornamelijk richt op de vervanging van het gelijkvloerse appartement door een garage en berging.

Ten aanzien van de uitbreiding van het bouwperceel met 6m² en de aanpassing van de berging bij de appartementen naar 4m² maakt hij geen concrete opmerkingen aangaande het al dan niet beperkte karakter van deze aanpassingen. Over het beperkt karakter van deze laatste aanpassingen lijkt dan ook geen discussie te bestaan.

Wat de inrichting van het gelijkvloers als garage en berging betreft, stelt de verzoeker onterecht dat deze aanpassing een 'bestemmingswijziging' zou betreffen en dus een essentiële planaanpassing zou vormen.

Dit is niet correct.

Ook na aanpassing behoudt het gelijkvloers immers de bestemming 'wonen', welke identiek is aan het voorheen ingetekende gelijkvloerse appartement.

De verzoeker kan zich dan ook niet beroepen op een vermeende bestemmingswijziging om te stellen dat de planaanpassing niet bijkomstig zou zijn. ...

Er kon tot slot in alle redelijkheid worden verwacht dat de gewijzigde indeling net tegemoet zal komen aan de opmerkingen inzake parkeerdruk, zodat de rechten van derden net worden gewaarborgd in plaats van geschonden.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (Pad. St VI. P., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

Gelet op het statuut van uitzonderingsregeling heeft de decreetgever grenzen gesteld aan de mogelijkheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, en kan een voorwaarde houdende de beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen slechts betrekking hebben op "kennelijk bijkomstige zaken".

De interpretatie van voormeld begrip dient volgens de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Pad. St.VI. P., 2008-09,2011/1, p. 128, nr. 410) te worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden.

Het begrip "bijkomstige zaken" moet dus worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een ander resultaat.

Uit voormeld tekstfragment blijkt dat de decreetgever wenste te vermijden dat de mogelijkheid om de bouwplannen beperkt aan te passen ten koste zou gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden.

Een planwijziging is enkel toelaatbaar indien manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden, en geen nieuw openbaar onderzoek vergt, in de veronderstelling dat dit zou moeten worden georganiseerd.

Het valt in redelijkheid niet in te zien hoe deze wijziging van de plannen, zijnde de inrichting van in het gebouw zelf parkeerplaatsen enige invloed op de belangen van derden kon hebben, derwijze dat een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk was.

De wijzigingen van de oorspronkelijke bouwplannen en de voorwaarden voorzien in essentie in beperkte aanpassingen door:

- oplossing van het aantal woongelegenheden; geen opdeling van de duplex; geen woongelegenheden op het gelijkvloers;*
- parkeerprobleem op eigen terrein;*
- aanpassen terras met balustrade en groendak; derhalve geen gebruik van het groendak als terras.*

De gebeurlijke niet naleving van de vergunning heeft in beginsel geen uitstaans met haar wettigheid.

Nu de deputatie in haar beslissing heeft gemotiveerd waarom zij deze aanpassingen beperkt acht, en dat met deze aangepaste plannen wordt tegemoet gekomen aan de strijdigheden met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en opmerkingen van de bezwaarindiener, heeft de deputatie bovendien voldaan aan de motiveringsplicht.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de regelmatigheid van de in graad van administratief beroep doorgevoerde planaanpassingen, op basis waarvan de bestreden vergunning wordt gesteund. Zij stelt dat deze planaanpassingen niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, en dat dit evenmin blijkt uit motieven van de bestreden beslissing. Zij benadrukt dat hierdoor de formaliteit van het openbaar onderzoek werd miskend.

2.

Tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid van het middel, gezien verzoekende partij hierbij geen belang heeft. Zij steunt zich op de vaststelling dat de planaanpassingen tegemoetkomen aan de bezwaren die verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek heeft geuit. Zij meent dat verzoekende partij niet aantoont welke nieuwe bezwaren zij in het kader van een gebeurlijk nieuw openbaar onderzoek nog kan uiten, temeer zij betrokken was bij de administratieve beroepsprocedure.

Overeenkomstig artikel 35, lid 3 DBRC-decreet geeft een onwettigheid alleen aanleiding tot een vernietiging, als de partij die ze aanvoert door de ingeroepen onwettigheid wordt benadeeld. Verzoekende partij heeft derhalve belang bij het middel, indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, dan wel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van deze onwettigheid voor haar een voordeel kan meebrengen. Verzoekende partij voert onder meer aan dat de planaanpassingen in graad van administratief beroep niet werden onderworpen aan een openbaar onderzoek, waardoor zij zich hieromtrent niet kon uitspreken. In die optiek toont zij reeds afdoende aan dat de opgeworpen strijdigheid van de planaanpassingen na openbaar onderzoek met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO haar heeft benadeeld. De vaststelling dat zij was betrokken in de administratieve beroepsprocedure doet daaraan geen afbreuk, gezien uit de

bestreden beslissing blijkt dat de aangepaste plannen pas aan het dossier werden toegevoegd “na de hoorzitting” (randnummer 1.8) dan wel “op de hoorzitting” (randnummer 2.3), zodat verzoekende partij zich daarover niet nuttig kon uitspreken.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening licht voormelde wijziging als volgt toe (Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...”

Derhalve kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende bouwplannen beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de bouwplannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) en b) VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *“Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden”* wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

4.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan verwerende partij om afdoende te onderzoeken en motiveren in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels de verschillende planaanpassingen. Verwerende partij diende daarbij inzonderheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, respectievelijk te onderzoeken en motiveren of de betreffende voorwaarden (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kunnen worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijzigingen (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoen aan de vereisten die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende planaanpassingen met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO 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 wordt vastgesteld 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 opgelegde planaanpassingen verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

5.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en door partijen niet wordt betwist, wordt zowel de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften als met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld op basis van een terloops de administratieve beroepsprocedure ingediend aangepast plan, waarna de vergunning *“conform beperkt aangepast plan”* wordt verleend. Specifiek wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt daarbij overwogen dat *“op de hoorzitting van 24 januari 2017 een aangepast plan werd voorgelegd, waarin tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van het college”*, waarna de verschillende aanpassingen worden opgelijst. Vervolgens stelt verwerende partij dat *“de door de appellant voorgestelde aanpassingen beperkt zijn”*, waarna zij artikel 4.3.1, §1, leden 1 en 2 citeert, en besluit dat *“met de aangepaste plannen wordt tegemoet gekomen aan de strijdigheden met de gemeentelijke verordening”*, zodat *“er bijgevolg geen legaliteitsbelemmering meer bestaat”* en *“met de voorwaarden ook in functie van ‘recht’ wordt tegemoet gekomen”*. Specifiek wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt zowel inzake de inrichting van het terras op de eerste verdieping als inzake het aantal parkeerplaatsen zonder meer verwezen naar het *“aangepast plan”*.

6.

Gelet op voormelde overwegingen, wordt vooreerst vastgesteld dat verwerende partij nalaat om de conformiteit van de verschillende planaanpassingen met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO in de bestreden beslissing concreet te beoordelen en afdoende te motiveren. Hoewel artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO wordt geciteerd, blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom de betreffende planaanpassingen moeten worden beschouwd als een *“beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van voormeld artikel. De overweging dat *“de door de appellant voorgestelde aanpassingen beperkt zijn”* betreft een loutere stijlclausule. Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin in hoeverre de betreffende planaanpassingen voldoen aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO. Voormelde bepaling wordt (in tegenstelling tot artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) niet geciteerd, terwijl onder meer niet blijkt dat de planwijzigingen *“kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen”*. Hoogstens zou de

overweging dat “een *aangepast plan werd voorgelegd, waarin tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van het college*”, dan wel de overweging dat “*met de aangepaste plannen wordt tegemoet gekomen aan de strijdigheden met de gemeentelijke verordening*”, kunnen worden beschouwd als een motief in het kader van de voorwaarde dat de wijzigingen moeten tegemoetkomen aan de adviezen, met name *in casu* het door het college van burgemeester en schepenen overgenomen ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zoals onderschreven in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Voormelde vaststellingen gelden des te meer in het licht van de beoordeling van de regelmatigheid van de planaanpassingen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend advies van 7 maart 2017, waarvan in de bestreden beslissing overigens geen melding wordt gemaakt. De ambtenaar oordeelde met name dat “*diverse arresten van de Raad van State bepalen dat na de inrichting van een openbaar onderzoek geen essentiële elementen meer mogen gewijzigd worden aan de aanvraag, want dat dit het openbaar onderzoek en de adviesverlening in eerste aanleg nutteloos maakt*”, en dat “*ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen dit heeft bevestigd*”, zodat “*de door appellant voorgestelde aanpassingen essentieel zijn, waardoor met de aangepaste plannen bijgevolg geen rekening kan gehouden worden bij de beoordeling van de aanvraag*”. De verantwoording van de regelmatigheid van de planaanpassingen in de antwoordnota van verwerende partij en in de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomen partij doet (ongeacht de juistheid dan wel de redelijkheid hiervan) geen afbreuk aan voormelde vaststellingen, gezien er enkel rekening kan worden gehouden met de (formele) overwegingen in de bestreden beslissing.

7.

Ongeacht voormeld oordeel dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat de verschillende (opgelegde) planaanpassingen (zowel op zichzelf als samen genomen) voldoen aan de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, wordt op basis van het administratief dossier en de bestreden beslissing geoordeeld dat er redelijkerwijze (alleszins) ook niet is voldaan aan de primordiale voorwaarde dat een planaanpassing steeds ‘beperkt’ dient te zijn, of volgens hoger geciteerde memorie van toelichting betrekking moet hebben op “*kleine planwijzigingen*”.

Uit het dossier blijkt dat onder meer de oppervlakte van het bouwperceel, het type van de woonentiteiten in het gebouw, het uitzicht vanop het (potentieel anders in te richten) terras achteraan bij het appartement op de eerste verdieping op de tuin van verzoekende partij, en (de situering van) de parkeergelegenheden, belangrijke gegevens betreffen in het licht van de overeenstemming van de aanvraag met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier kunnen de in de bestreden beslissing opgelegde planaanpassingen redelijkerwijze niet worden beschouwd als een “*beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen*” in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, om de overeenstemming van de anders volgens verwerende partij niet-vergunbare bouwaanvraag met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De oppervlakte van het bouwperceel wordt aangepast, teneinde de volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vereiste minimumperceeloppervlakte om een meergezinswoning te mogen oprichten te bereiken. Deze aanpassing heeft evenwel gevolgen voor de configuratie van zowel het bouwperceel als het aanpalend bebouwd perceel, waarvan (op kunstmatige wijze) een strook van 0,5m breed en 12m lang (ter hoogte van een bestaande garage) bij het bouwperceel

wordt gevoegd, zonder rekening te houden met de gevolgen voor de (toekomstige) ordening van beide percelen. Ook de gelijkvloerse verdieping van de meergezinswoning wordt (binnen het bouwvolume) volledig aangepast, waarbij het (éénslaapkamer)appartement wordt gesupprimeerd en wordt vervangen door een garage met twee parkeerplaatsen, die via twee kantelpoorten met deur uitgeven op het terras, en een fietsen -en afvalberging, evenwel met behoud van de inkomhal en het toilet. Tenslotte wordt het terras achteraan bij het appartement op de eerste verdieping, van waarop uitzicht kan worden genomen op de tuin van verzoekende partij, volledig anders ingericht, waarbij een deel van het initieel voorziene groendak effectief als terras wordt uitgerust. Deze plaanpassingen betreffen (alleszins samen genomen) essentiële wijzigingen ten aanzien van de aan het openbaar onderzoek onderworpen en in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen beoordeelde aanvraag, en kunnen redelijkerwijze niet worden beschouwd als “*kleine planwijzigingen*”.

8.

Tenslotte wordt nog vastgesteld dat de in graad van administratief beroep essentieel gewijzigde aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. Nochtans kan gelet op de situering en de inrichting van zowel de garage als het terras achteraan bij het appartement op de eerste verdieping niet zonder meer worden uitgesloten dat (vooral) verzoekende partij (en desgevallend andere omwonenden) hiertegen nieuwe bezwaren heeft, inzonderheid gelet op de aard van haar bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. De opmerking in de bestreden beslissing dat er met de betwiste plaanpassing wordt tegemoetkomen aan de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen impliceert niet noodzakelijk dat “*de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening*”, noch dat “*de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen*”, zoals vereist door artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO. Overigens werd de in graad van administratief beroep essentieel gewijzigde aanvraag nog niet beoordeeld door het college van burgemeester en schepenen, terwijl de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen (overeenkomstig -de toepasselijke versie van- artikel 4.7.12 VCRO) om in de reguliere procedure als eerste vergunningverlenend bestuursorgaan te oordelen over een aanvraagdossier de openbare orde raakt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Het eerste en het derde middel dienen in het licht van de beoordeling van het tweede middel niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pascal DE PUTTER is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 9 maart 2017, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 9473 Denderleeuw, Drieselken 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0820H, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE