

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1365
in de zaak met rolnummer 1314/0273/A/2/0239

Verzoekende partij	mevrouw Anniek GEVAERT , wonende te 9810 Nazareth, Steenweg 228
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partijen	1. de heer Philippe DANNEELS 2. mevrouw Marie-Lucie DANNEELS vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 december 2013 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2013.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 12 augustus 2013 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning verleend voor twee loten voor halfopen bebouwing op de percelen gelegen te 9810 Eke (Nazareth), Steenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 389A2 en 389Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 28 februari 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkommende partijen met een beschikking van 28 maart 2014 toelating in de debatten tussen te komen.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Op de zitting van 14 juni 2016 voert mevrouw Leen LIPPEVELDE het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Frédéric CORYN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

De kamervoorzitter stelt de zaak in voorzetting naar de openbare zitting van 21 juni 2016 en geeft aan de verwerende partij de mogelijkheid om alsnog het verkavelingsplan (4/4) bij te brengen.

De verwerende partij bezorgt de Raad per e-mail een afschrift van het gevraagde verkavelingsplan.

Op de zitting van 21 juni 2016 verschijnen de verzoekende, de verwerende en de tussenkomende partijen schriftelijk.

De kamervoorzitter sluit de debatten op 21 juni 2016 en neemt de zaak in beraad.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 19 april 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor een *“verkavelingsaanvraag voor 2 loten voor halfopen bebouwing”*.

De aanvraag paalt aan de voorzijde aan Steenweg, een gemeenteweg, en aan de achterzijde aan Nieuwe Steenweg, gewestweg N60.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, - aldus de verwerende partij - voor de eerste 50 meter gelegen in woongebied, en erna in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 mei 2013 tot en met 1 juni 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door onder meer de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent brengt op 16 mei 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth verleent, na een gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 13 augustus 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Bijgevolg beslist het College van burgemeester en schepenen in zitting van 12 augustus 2013[13] het volgende:

- *overwegende dat de aanvraag een verkavelingsaanvraag voor 2 loten voor halfopen bebouwing betreft,*

- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied (50 m) met erna woonuitbreidingsgebied; [...]
- overwegende dat niet akkoord kan gegaan worden met het voorzien van een typologie van 2 halfopen bebouwingen op het perceel;
- overwegende dat het aangewezen is de uniformiteit van het woonlint te behouden door het voorzien van open bebouwing met bouwvrije stroken van 4 m.
- overwegende dat de voorgestelde bouwmogelijkheden te ruim zijn. Deze mogelijkheden zijn te ruim wat betreft:
 - de bouwhoogte. Er wordt geen maximale nokhoogte of maximale dakhelling voorgesteld;
 - de nevenfuncties. De voorschriften laten toe dat de woning volledig als kantoorruimte kan gebruikt worden; Het is wenselijk dat de hoofdfunctie wonen blijft;
 - de bijgebouwen. Er wordt geen maximale oppervlakte vastgelegd. Hierdoor kan in principe de volledige zone voor bijgebouwen bebouwd worden (ca. 200 m² per lot).
 - verhardingen. Er worden geen voorschriften gedefinieerd met betrekking tot verhardingen

De aanvraag strekkende tot de verkavelingsaanvraag voor 2 loten voor halfopen bebouwing, geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan aanvaard worden mits het wijzigen en aanvullen van de stedenbouwkundige voorschriften met toegevoegde voorschriften:

- Artikel A.1.b van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de nevenbestemmingen wordt als volgt aangevuld:
 - Enkel functies complementair aan het wonen, zoals vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
De oppervlakte van de kantoorruimte als nevenfunctie moet steeds ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie “wonen”;
- Artikel B.1 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van het hoofdgebouw wordt als volgt aangevuld:
 - Gabarit
Bouwhoogte hoofdgebouw (kroonlijsthoogte); minimaal 2,70 meter/maximaal 7 meter;
Nokhoogte: maximaal 9,5 meter;
Beide woningen dienen eenzelfde gabarit te hebben;
De eerst bouwende is bepalend;
 - Vloerpeil
Maximum 0.35 meter boven straatniveau;
 - Dakvorm
Dakvorm: hellend dak en/of plat dak. Bij een hellend dak is de dakhelling maximaal 45°
- Artikel B.2 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van de bijgebouwen wordt als volgt aangevuld:
De totale vloeroppervlakte van alle bijgebouwen mogen maximum 40 m² bedragen per lot.
- Artikel C.1 van de stedenbouwkundige voorschriften, met betrekking tot verhardingen wordend toegevoegd:
Verhardingen moeten niet beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen.

**Maximaal 15% van de tuinoppervlakte mag verhard worden;
Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden,
omrand door groenaanleg;
Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met
groenbeplantingen;**

- de aanleg van alle nutsleidingen is ten laste van de verkavelaar.
- alle kosten voor de aanleg of aanpassing van de nutsleidingen of de eventuele verplaatsing van de openbare verlichtingspalen zijn ten laste van de verkavelaar.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verzoekende partij vraagt niet om te worden gehoord.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 oktober 2013 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

Bij het afleveren van de verkavelingsvergunning werden de stedenbouwkundige voorschriften aangepast in die zin dat een kantoorruimte als hoofdfunctie niet mogelijk is. In de gewijzigde voorschriften kan een kantoorruimte enkel als nevenfunctie aanwezig zijn, waarbij de oppervlakte van de kantoorruimte ondergeschikt moet blijven aan de oppervlakte van de hoofdfunctie wonen.

Deze voorwaarde kan worden bijgetreden. Het is zeker aangewezen, aangezien het geen centrumperceel betreft doch een terrein in een lintbebouwing, om de hoofdfunctie van het gebouw voor wonen voor te behouden.

Er wordt geoordeeld dat langs het woonlint niet principieel dient vastgehouden te worden aan een open bebouwingstypologie. Een beperkt kwalitatieve verdichting moet ook binnen het betreffende woonlint mogelijk zijn; het blijvend vasthouden aan open bebouwingen op eerdere ruimere percelen is heden ten dage in het kader van een verantwoord grondgebruik niet langer verdedigbaar. Opdelen van gronden in kavels voor halfopen bebouwing kan, indien de kavels voldoende kwaliteitsvol zijn, ook resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving.

Bij voorliggende verkavelingsaanvraag dient evenwel vastgesteld dat een kwalitatieve invulling van de kavels, gelet op de beperkte breedte ervan, niet gegarandeerd is en dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede plaatselijke aanleg van het woonlint.

De tekortkomingen in de aanvraag zijn een direct gevolg van de geringe breedte van het terrein langs de straatzijde.

Het bouwterrein heeft een totale oppervlakte van 1034 m², op zich qua oppervlakte ruim genoeg voor een verdeling in 2 loten.

Evenwel bedraagt de breedte aan de voorste perceelsgrens slechts 16,7 m. Dit vertaalt zich in een kavelbreedte voor lot 1 van 8,17 m en voor lot 2 van 8,53 m.

Na vermindering van de voorgestelde bouwvrije zijdelingse stroken van minimaal 3 m betekent dit een maximale voorgevelbreedte van de woning op lot 1 van 5,17 m en lot 2 van 5,53 m.

Deze breedtes zijn te beperkt om op deze locatie kwalitatieve en ruimtelijk inpasbare halfopen woningen mogelijk te maken.

Dergelijk bebouwingsbeeld komt in deze omgeving niet voor en het is zeker niet wenselijk dit hier te introduceren.

Voldoende ruime bouwvrije zijdelingse stroken zijn daarbij nodig om abnormale burenhinder tegen te gaan. Inzake burenhinder kan meegegeven dat er bij bebouwing van het perceel steeds een zekere inkijk zal zijn in de tuinzones van de naastliggende percelen. Dit is niet te vermijden en de inkijk verschilt niet fundamenteel afhankelijk van het type bebouwing (open of halfopen) op het perceel. Indien evenwel voldoende ruime bouwvrije zijdelingse stroken gehanteerd worden, is het plaatsen van ramen in zijgevels niet atypisch en wordt dit niet gezien als burenhinder die de maat van de normale burenhinder zal overstijgen.

De beperkte gevelbreedte leidt er verder toe dat de verkavelaar opteert voor ruime mogelijkheden inzake bouwdiepte en bouwhoogte.

Er wordt voorzien in bouwzones van 20 m op het gelijkvloers en 15 m op de verdieping. Hoewel 20 m op het gelijkvloers een relatief diepe inplanting betreft, kan dit in bepaalde gevallen en ook hier aanvaard worden. Uit de vergunningsbeslissing blijkt dat ook dat aan de overzijde van de straat een verkaveling met een bouwzone van 20 m werd vergund. Een bouwdiepte van de 15 m op de verdieping is binnen deze context niet in overeenstemming te brengen met een goede integratie in de omgeving. De gangbare norm voorziet een diepte van 12 m op de verdieping, wat op dergelijke percelen al vrij ruim is. Een bouwdiepte van 15 m op de verdieping maakt het creëren van een al te groot volume mogelijk, wat belastend is voor de aanpalenden, en het straatbeeld te sterk domineert.

Qua bouwhoogte wordt een kroonlijsthoogte van 7 m voorgesteld met platte of hellende bedaking. Bij het afleveren van de verkavelingsvergunning werd de nokhoogte bijkomend beperkt tot maximaal 9,5 m. De beperking van de nokhoogte is zeker terecht en geeft mee aan dat de voorgestelde voorschriften onvoldoende zijn om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen.

De kroonlijsthoogte van 7 m wordt echter niet inpasbaar bevonden in de omgeving. Maximaal toelaatbaar in deze context is een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen met mogelijk dakvolume. Voor 2 volwaardige bouwlagen volstaat een kroonlijsthoogte van 6 m. Bij plat dak kan een kroonlijst tot 6,2 m aanvaard worden, teneinde de nodige isolatie te kunnen voorzien.

De beperkte breedte van de woningen kan geen motivatie zijn om afwijkende dieptes en hoogtes toe te laten.

Inzake dakvorm wordt geoordeeld dat een plat dak niet in se hoeft te resulteren in een schaalbreuk met de omgeving. Er kan bovendien niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat in de hedendaagse architectuur het platte dak aan belang wint.

In de omgeving van de huidige aanvraag komen nog geen gebouwen met platte bedaking voor. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften laten toe een bouw te creëren, door mogelijke combinatie van de vrije dakvorm met een kroonlijsthoogte tot 7 m en de ruim voorziene bouwdieptes, die esthetisch geen relatie meer vertoont met de omgevende klassiekere bebouwing.

Met de voorliggende verkavelingsvoorschriften kan absoluut niet verzekerd worden dat de vormgeving van de nieuwbouw het straatbeeld ten goede zal komen;

In het verkavelingsvoorstel worden geen bepalingen opgenomen omtrent al dan niet verplichte garages in of bij de woning. Gezien de beperkte gevelbreedte is de kans reëel dat per kavel een afzonderlijke garage wordt gebouwd in de tuinzone, dus met lange opzit naar de tuinzone, volledige verharding van de bouwvrije strook en hogere

bebouwingsgraad in de tuinzone tot gevolg. Indien toch gekozen zou worden voor een garage in het hoofdgebouw, zal de voorgevel volledig gedomineerd worden door de garagepoort, wat evenmin bevorderlijk is voor een goede integratie van de bouw in het straatbeeld.

Voor de bijgebouwen is een beperkende maximale oppervlakte noodzakelijk teneinde een te hoge bebouwing in de tuinzone te vermijden. Het door het gemeentebestuur opgelegde maximum van 40 m² per kavel lijkt passend.

Gelet op de mogelijke bouwhoogte voor bijgebouwen tot 3,2 m kroonlijsthoogte is de inplanting tot op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens evenwel te beperkt.

Ofwel dient de hoogte van het bijgebouw beperkt te blijven, bv. maximale hoogte m 3, ofwel dient een ruimere afstand tot de perceelsgrenzen aangehouden.

In elk geval dient geconcludeerd dat de betreffende grond onvoldoende breed is om een opsplitsing voor 2 halfopen woningen mogelijk te maken; Door de beperkte breedte van de bouwzones is een goede ruimtelijke invulling onmogelijk. Het voorliggende verkavelingsontwerp schiet te kort op vlak van kwaliteit, is onvoldoende inpasbaar in de omgeving en doet afbreuk aan de goede plaatselijke aanleg van het woonlint.

De halfopen-typologie vormt de essentie van de aanvraag, voorliggende verkavelingsaanvraag kan niet voor vergunning in aanmerking komen.

De verwerende partij beslist op 7 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in die zin dat zulks zal worden geëvalueerd naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

[...]

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag, voor een verkaveling in woongebied, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

[...]

Bij het afleveren van de verkavelingsvergunning werden de stedenbouwkundige voorschriften aangepast in die zin dat een kantoorruimte als hoofdfunctie niet mogelijk is. In de gewijzigde voorschriften kan een kantoorruimte enkel als nevenfunctie aanwezig zijn, waarbij de oppervlakte van de kantoorruimte ondergeschikt moet blijven aan de oppervlakte van de hoofdfunctie wonen. Deze voorwaarde kan bijgetreden worden. Het is zeker aangewezen aangezien het geen centrumperceel betreft doch een terrein in een lintbebouwing, om de hoofdfunctie van het gebouw voor wonen voor te behouden.

Er wordt geoordeeld dat langs het woonlint niet principieel dient vastgehouden te worden aan een open bebouwingstypologie. Een beperkte kwalitatieve verdichting moet ook binnen het betreffende woonlint mogelijk zijn; het blijvend vasthouden aan open bebouwingen op eerder ruime percelen is heden ten dage in het kader van een verantwoord grondgebruik niet langer verdedigbaar. Opdelen van gronden in kavels voor halfopen bebouwing kan, indien de kavels voldoende kwaliteitsvol zijn, ook resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving.

[...]

Bij voorliggende verkavelingsaanvraag dient vastgesteld dat een kwalitatieve invulling van de kavels, ondanks de beperkte breedte, ervan, gegarandeerd wordt. Aanvrager wenst immers een koppelwoning op te richten, met identieke materialen om de bouwtypologie in het straatbeeld te behouden. Zo wordt het uitzicht van een ééngezinswoning gecreëerd, maar dan met 2 toegangen. Tevens kan worden gewezen op het document van de stad Gent mbt smal bouwen “smal bouwen, ruim wonen”, waarin²¹ inspirerende verbouwmodellen zijn opgenomen. Dit document toont aan dat ook op smallere percelen kwalitatieve woningen kunnen worden opgericht.

Bovendien zijn er in de buurt gelijkaardige smalle woningen aanwezig.

Er wordt voorzien in bouwzones van 20 m op het gelijkvloers en 15 m op de verdieping. Hoewel 20 m op het gelijkvloers een relatief diepe inplanting betreft, kan dit in bepaalde gevallen en ook hier aanvaard worden. Uit de vergunningsbeslissing blijkt dat ook aan de overzijde van de straat een verkaveling met een bouwzone van 20 m werd vergund.

Qua bouwhoogte wordt een kroonlijsthoogte van 7 m voorgesteld met platte of hellende bedaking. Bij het afleveren van de verkavelingsvergunning werd de nokhoogte bijkomend beperkt tot maximaal 9,5 m, hetgeen in overeenstemming is met de omliggende bebouwing.

Inzake dakvorm wordt geoordeeld dat een plat dak niet in se hoeft te resulteren in een schaalbreuk met de omgeving. Er kan bovendien niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat in de hedendaagse architectuur het platte dak aan belang wint.

Uit het voorgaande volgt dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, mits het opleggen van bijkomende voorwaarden.

...”

De beslissing neemt vervolgens volgende voorwaarden op:

- “ ...
- Artikel A.1.b van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de nevenbestemmingen wordt als volgt aangevuld:
 - o Enkel functies complementair aan het wonen, zoals vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a) De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

- b) *De oppervlakte van de kantoorruimte als nevenfunctie moet steeds ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie “wonen”;*
- *Artikel B.1 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van het hoofdgebouw wordt als volgt aangevuld:*
 - o *Gabarit*
 - a) *Bouwhoogte hoofdgebouw (kroonlijsthoogte): minimaal: 2,70 meter/maximaal 7 meter;*
 - b) *Nokhoogte: maximaal 9,5 meter;*
 - Beide woningen dienen eenzelfde gabarit te hebben;*
 - De eerst bouwende is bepalend;*
 - Vloerpeil: maximum 0.35 meter boven het straatniveau;*
 - Dakvorm: hellend dak en/of plat dak. Bij een hellend dak is de dakhelling maximaal 45);*
- *Artikel B.2 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van de bijgebouwen wordt als volgt aangevuld; de totale vloeroppervlakte van alle bijgebouwen mogen maximum 40 m² bedragen per lot*
- *Artikel C.1 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot verhardingen wordend toegevoegd:*
 - o *Verhardingen moeten niet beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Maximaal 15% van de tuinoppervlakte mag verhard worden;*
 - o *Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg;*
 - o *Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenbeplantingen;...”*

*Het advies van Het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer van 16 mei 2013 dient te worden nageleefd.
...”*

Dit 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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de gewestplanbestemming, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij is de verkaveling ook gelegen in woonuitbreidingsgebied, terwijl de verkaveling niet aan die bestemming zou zijn getoetst.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het perceel voor 50 meter gelegen is in woongebied en het achterliggende gebied in woonuitbreidingsgebied ligt, waarvan 8 meter in een bouwvrije strook in functie van de gewestweg N60. Het gedeelte dat in de zone voor bijgebouwen ligt en in woonuitbreidingsgebied ligt, is volgens de verwerende partij verwaarloosbaar, zodat de aanvraag de bestemming van woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengt. De verwerende partij zou daarom terecht hebben kunnen besluiten tot de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan toe dat ter hoogte van de planologische voorschriften wordt uiteengezet dat de bouwplaats gelegen is in 50 meter woongebied met achterliggend woonuitbreidingsgebied, en de beoogde bouwzone zich situeert binnen de bestemming woongebied.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat door reeds vóór de ordening van het gebied af te wijken van het gewestplan, de aanvraag de te realiseren bestemming in het gedrang brengt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied' niet onderzoekt en de bestreden beslissing op dat punt gebrekkig gemotiveerd is.

2.

De woongebieden zijn volgens artikel 5.1.0 het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) bestemd:

“voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. [...]”

De 'woonuitbreidingsgebieden' zijn overeenkomstig artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit evenwel:

“uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

Uit de bepaling van artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit volgt dat woonuitbreidingsgebieden onmiddellijk kunnen bestemd worden voor “groepswoningbouw” en dit zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

Wordt er geen “groepswoningbouw” voorzien, dan kan het woonuitbreidingsgebied, overeenkomstig de bepaling van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit slechts bestemd worden voor woningbouw met de mogelijke bestemmingen zoals voorzien in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, voor zover de bevoegde overheid over “*de ordening van het gebied*” heeft beslist.

De VCRO voorziet naast de ontwikkelingsmogelijkheden vermeld in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, in titel V, hoofdstuk 6, ‘Onderafdeling 4. Woonuitbreidingsgebieden. Ontwikkelingsmogelijkheden’, artikel 5.6.6, §2 VCRO, nog in de mogelijkheid tot ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied indien de aanvrager beschikt over een door de deputatie conform artikel 5.6.6, §2 VCRO verleend principieel akkoord.

3.

De verwerende partij erkent in haar antwoordnota nadrukkelijk dat de ‘zone voor bijgebouwen’ van de verkavelingsaanvraag deels in woonuitbreidingsgebied ligt.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij ter hoogte van punt 1.1 ‘planologische voorschriften’ als volgt:

“ ...
Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde. De bouwplaats ligt in 50 m woongebied met achterliggend woonuitbreidingsgebied.
Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor [...]
Artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat de woonuitbreidingsgebieden bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
...”

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij zich bewust is dat het perceel van de aanvraag deels gelegen is in woonuitbreidingsgebied. De bestreden beslissing duidt evenwel niet aan welk deel van het aanvraagperceel in het woongebied, dan wel in het woonuitbreidingsgebied gelegen is.

Hoewel de tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting betwisten dat de ‘bouwzone’ in woonuitbreidingsgebied gelegen is, blijkt uit de ‘motivatie nota betreffende de aanvraag voor een verkavelingsvergunning’ die door de tussenkomende partijen geparafeerd werd, dat de aanvraag volgens het gewestplan gelegen is in ‘*50m woongebied met daarna woonuitbreidingsgebied*’.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen van Nazareth en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigen dat de aanvraag gelegen is in woonuitbreidingsgebied, zonder evenwel concreet de verenigbaarheid met die gewestplanbestemming te onderzoeken.

Nazicht op het verkavelingsplan 4/4 doet de Raad besluiten dat het perceel aan linkerkant 58,95 meter en aan rechterkant 68,60 meter lang is, en de 'zone voor bijgebouwen' wordt ingetekend tot 8 meter voor de achterste perceelsgrens, wat impliceert dat de 'zone voor bijgebouwen' vanaf de ingetekende rooilijn gemeten aan linkerkant (lot 1) 50,95 meter en aan rechterkant (lot 2) 60,60 meter diep wordt ingetekend, en bijgevolg de grens tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied die de verwerende en de tussenkomen partijen zelf op 50 meter markeren, overschrijdt.

4.

De aanvraag tot verkaveling werd ingediend na 1 september 2009 en er is geen principieel akkoord van de deputatie, zodat conform artikel 5.6.6, §2 VCRO de bepalingen van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit onverminderd van toepassing blijven.

De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de verwerende partij nalaat de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied' concreet te onderzoeken.

De bestreden beslissing overweegt wat het onderzoek naar de verenigbaarheid met het gewestplan betreft immers slechts:

“ ...

De aanvraag, voor een verkaveling in woongebied, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...”

Uit de vaststelling van de verwerende partij dat de grens tussen het woongebied en het woonuitbreidingsgebied zich 50 meter (uit de rooilijn) situeert, alsook de feitelijke vaststelling dat een deel van de 'zone voor bijgebouwen' effectief gelegen is voorbij die 50 meter strook, volgt dat voormelde overweging geenszins kan volstaan om te besluiten dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning met de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied' te verenigen is.

Daargelaten de vaststelling dat artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit geen afwijking voorziet van de bestemming 'woonuitbreidingsgebied' in geval slechts een verwaarloosbaar deel in die bestemmingszone ligt en uit de bestreden beslissing in het geheel niet kan worden afgeleid dat de aanvraag slechts voor een te verwaarloosbaar deel in woonuitbreidingsgebied ligt, voegt de verwerende partij in haar antwoordnota een motivering toe die niet in de bestreden beslissing opgenomen is.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij argumenteert dat de verwerende partij de direct omgevende bestaande bebouwing omschrijft als *“open eengezinswoningen, met een eerder klassiek gabariet bestaande uit 1 of 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume.”* Hoewel een streven naar algemeen hogere woondichtheden volgens de verzoekende partij eventueel kan beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partij geen rekening hebben gehouden met de bestaande toestand. De bestaande woondichtheid zou minder dan 10 woningen per hectare bedragen en het zouden vrijstaande woningen betreffen. De breedte van het te verkavelen perceel met 16,7 meter vooraan en een oppervlakte van 1.034m² zou neerkomen op een woondichtheid van circa 20 woningen per hectare en zou niet in de bestreden beslissing zijn gemotiveerd.

De verwerende partij wijkt vervolgens af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omtrent de niet inpasbaarheid van halfopen woningen, de bouwdiepte van 15 meter op de eerste verdieping alsook de kroonlijsthoogte van 7 meter. Ook de smallere bouwvrije zijstroken en de grotere mobiliteitsimpact van de twee woningen zouden niet zijn beoordeeld.

De verwijzing naar de verkaveling met een bouwzone van 20 meter aan de ‘overzijde’ van de straat zou niet correct zijn, wel betreft het de bouwdiepte van het perceel van de verzoekende partij – aan de ‘andere zijde van de verkaveling’ – 20 meter.

De verzoekende partij betoogt verder dat de uiterste achtergevellijn volgens de voorschriften zich op 28 meter van de rooilijn bevindt, terwijl er een garage staat op 27 meter van de rooilijn, zodat die bestaande bebouwing het onmogelijk maakt om op lot 1 de bouwstrook van 20 meter gemeten vanaf 8 meter uit de rooilijn volledig te bebouwen. De bestreden beslissing houdt met die onverenigbaarheid geen rekening. Ook de aanwezigheid van een baangracht wordt over het hoofd gezien, terwijl het inbuizen van die baangracht noodzakelijk is om lot 2 toegankelijk te maken. Het inbuizen van die gracht is volgens de verzoekende partij vergunningsplichtig en heeft een negatieve impact op de waterkwantiteit – en kwaliteit.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij in redelijkheid heeft geoordeeld dat een beperkte kwalitatieve verdichting mogelijk moet zijn, en heeft gewezen op de halfopen en gesloten bebouwing verderop in de straat, circa 400 meter verder richting Landuit, zodat wel duidelijk is waar die gelijkaardige smalle woningen in de buurt zich bevinden.

Wat de beperkte bouwbreedte betreft heeft de verwerende partij – in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - gewezen op het document van de stad Gent met betrekking tot smal bouwen en heeft de verwerende partij aangehaald dat de koppelwoning in het straatbeeld zal passen en het aangevraagde het uitzicht van een eengezinswoning heeft omdat identieke materialen worden gebruikt. Wat de bouwhoogte betreft wordt een kroonlijsthoogte van 7 meter voorzien, hetgeen twee bouwlagen toelaat zowel onder een plat als een hellend dak, en wordt de nokhoogte beperkt tot 9,5 meter. De bouwdiepte wordt aanvaardbaar geacht rekening

houdend met de verkaveling in de straat die aangehaald is in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth. Het verkeerdelijk omschrijven van die verkaveling betreft volgens de verwerende partij een materiële vergissing. De verwerende partij zou op het argument van de 4 meter in plaats van 3 meter bouwvrije zijtuinstrook niet hebben moeten antwoorden. Dat een garage staat op het terrein is niet relevant in het kader van de verkavelingsaanvraag, maar slechts in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dat de aanvaardbare bouwdiepte van 20 meter niet volledig zou worden benut, houdt geen schending in van de verkavelingsvoorschriften.

Voor de beslissing van een orgaan van actief bestuur volstaat volgens de verwerende partij ten slotte dat de motivering 'draagkrachtig' is en de bestreden beslissing de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop de deputatie zich steunt, bevat. Verder wijst niets op de kennelijke onredelijkheid van de beslissing.

3.

De tussenkomenende partijen voegen hier nog aan toe dat de omstandigheid dat de verzoekende partij de feitelijkheden omtrent 'kwalitatieve invulling' anders apprecieert, geen afbreuk doet aan de beoordeling van de verwerende partij. Ook de beschouwing als zou in de bestreden beslissing niet op correcte wijze zijn verwezen naar een verkaveling die in werkelijkheid gelegen is aan de andere zijde van de verzoekende partij en niet aan de overzijde van de straat, doet daaraan geen afbreuk. De aanwezigheid van de garage is zonder impact op de bestreden verkavelingsvergunning nu de beoordeling omtrent het behoud dan wel de sloop van de garage zich slechts opdringt in het kader van een stedenbouwkundige vergunning.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij opmerkt dat de bouwplaats zich bevindt langsheen de Steenweg, een gemeenteweg die de verbinding vormt tussen de woonkern Eke en de kleinere woonkern, het gehucht Landuit, maar die vergelijking met het gehucht van Landuit misleidend is omdat het gehucht bestaat uit hoofdzakelijk gesloten bebouwing met voetpaden aan weerszijden van de weg. De bestaande garage bevindt zich volgens de verzoekende partij zowel binnen de voorziene bouwzone voor hoofdgebouwen als binnen de zone voor bijgebouwen. Twee bestemmingen geven aan een gedeelte van het terrein is volgens de verzoekende partij niet aanvaardbaar.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij argumenteert in essentie dat de aanvraag op vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende getoetst werd aan de in de omgeving bestaande toestand in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, in het bijzonder wat de voorgestelde maximale woondichtheid, de maximale bouwdiepte, de maximale bouwhoogte, de bouwvrije zijtuinstroken en mobiliteitsimpact betreft. De verwerende partij zou die omgeving volgens de verzoekende partij niet juist omschrijven, alsook niet in eerste instantie de relevante onmiddellijke omgeving hebben onderzocht. De impact van een bestaande garage op de realisatie van de verkavelingsvoorschriften zou niet zijn onderzocht. Ook de impact van de aanwezigheid van een baangracht wordt volgens de verzoekende partij niet onderzocht.

2.

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

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening *in concreto* toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

[...]

Het eigendom in aanvraag situeert zich buiten de dorpskern van Landuit langs een lintbebouwing. De direct omgevende bestaande bebouwing betreft open eengezinswoningen, met een eerder klassiek gabariet bestaande uit 1 of 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume. Verderop in de straat, ca. 400 m verder richting Landuit, komt wel halfopen en gesloten bebouwing voor. [...]

Er wordt geoordeeld dat langs het woonlint niet principieel dient vastgehouden te worden aan een open bebouwingstypologie. Een beperkte kwalitatieve verdichting moet ook binnen het betreffende woonlint mogelijk zijn; het blijvend vasthouden aan open bebouwingen op eerder ruime percelen is heden ten dage in het kader van een verantwoord grondgebruik niet langer verdedigbaar. Opdelen van gronden in kavels voor halfopen bebouwing kan, indien de kavels voldoende kwaliteitsvol zijn, ook resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving.

Bij voorliggende verkavelingsaanvraag dient vastgesteld dat een kwalitatieve invulling van de kavels, ondanks de beperkte breedte, ervan, gegarandeerd wordt. Aanvrager wenst immers een koppelwoning op te richten, met identieke materialen om de bouwtypologie in het straatbeeld te behouden. Zo wordt het uitzicht van een ééngezinswoning gecreëerd, maar dan met 2 toegangen. Tevens kan worden gewezen op het document van de stad Gent mbt smal bouwen “smal bouwen, ruim wonen”, waarin 21 inspirerende verbouwmodellen zijn opgenomen. Dit document toont aan dat ook op smallere percelen kwalitatieve woningen kunnen worden opgericht.

Bovendien zijn er in de buurt gelijkaardige smalle woningen aanwezig.

Er wordt voorzien in bouwzones van 20 m op het gelijkvloers en 15 m op de verdieping. Hoewel 20 m op het gelijkvloers een relatief diepe inplanting betreft, kan dit in bepaalde gevallen en ook hier aanvaard worden. Uit de vergunningsbeslissing blijkt dat ook aan de overzijde van de straat een verkaveling met een bouwzone van 20 m werd vergund.

Qua bouwhoogte wordt een kroonlijsthoogte van 7 m voorgesteld met platte of hellende bedaking. Bij het afleveren van de verkavelingsvergunning werd de nokhoogte bijkomend beperkt tot maximaal 9,5 m, hetgeen in overeenstemming is met de omliggende bebouwing.

Inzake dakvorm wordt geoordeeld dat een plat dak niet in se hoeft te resulteren in een schaalbreuk met de omgeving. Er kan bovendien niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat in de hedendaagse architectuur het platte dak aan belang wint.

Uit het voorgaande volgt dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, mits het opleggen van bijkomende voorwaarden.

...

De beslissing neemt vervolgens volgende voorwaarden op:

“ ...

- *Artikel B.1 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van het hoofdgebouw wordt als volgt aangevuld:*
 - o *Gabarit*
 - c) *Bouwhoogte hoofdgebouw (kroonlijsthoogte): minimaal: 2,70 meter/maximaal 7 meter;*
 - d) *Nokhoogte: maximaal 9,5 meter;*
 - Beide woningen dienen eenzelfde gabarit te hebben;*
 - De eerst bouwende is bepalend;*
 - Vloerpeil: maximum 0.35 meter boven het straatniveau;*
 - Dakvorm: hellend dak en/of plat dak. Bij een hellend dak is de dakhelling maximaal 45);*
- *Artikel B.2 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van de bijgebouwen wordt als volgt aangevuld; de totale vloeroppervlakte van alle bijgebouwen mogen maximum 40 m² bedragen per lot*

- *Artikel C.1 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot verhardingen wordend toegevoegd:*
 - o *Verhardingen moeten niet beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Maximaal 15% van de tuinoppervlakte mag verhard worden;*
 - o *Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg;*
 - o *Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenbeplantingen*
- ...

Uit het hierboven weergegeven citaat blijkt dat de verwerende partij verwijst naar de direct omgevende bebouwing als open eengezinswoningen met een klassiek gabarit bestaande uit 1 of 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume, en de aanwezigheid verderop in de straat van halfopen en gesloten bebouwing.

De verdubbeling van woondichtheid door halfopen bebouwing wordt in de bestreden beslissing verantwoord door een algemene uiteenzetting omtrent verdichting, het uitzicht van één eengezinswoning van de koppelwoning, de aanwezigheid van smallere woningen 'in de buurt' en een typeformulering dat ook op smallere percelen kwalitatieve woningen kunnen worden opgericht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt in zijn verslag ook op dat op smallere percelen in principe kwalitatieve woningen kunnen worden opgericht, dat verdichting dient te worden nagestreefd en dat een perceel van 1.034 m² qua oppervlakte voldoende ruim is voor een opdeling in twee loten.

Met de verzoekende partij moet echter worden vastgesteld dat de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de breedte aan de voorste perceelsgrens, na aftrek van de bouwvrije zijdelingse stroken, te smal is om op het perceel van de aanvraag kwalitatieve en ruimtelijk inpasbare halfopen woningen mogelijk te maken, in haar beoordeling niet ontmoet en het louter houdt bij de theoretische mogelijkheid dat smallere percelen in principe in aanmerking kunnen komen voor bebouwing.

Dat het 'uitzicht' van een eengezinswoning wordt bereikt wil niet zeggen dat een 'kwalitatieve' inpasbare halfopen woning mogelijk is. Dat de aanvrager een koppelwoning zou wensen op te richten met 'identieke' materialen wijkt bovendien af van de verkavelingsvoorschriften (B), die voorzien dat "*gevelmaterialen [...] vrij te kiezen zijn*" (dat voorschrift wordt immers niet geschrapt door de 'aanvullende' verkavelingsvoorschriften opgenomen in de voorwaarden), platte en hellende daken met een dakhelling van maximaal 45° zijn toegestaan en maximale bouwdieptes per lot mogelijk maken. Er wordt in de voorwaarden slechts opgelegd dat het gabarit hetzelfde moet zijn. Dat gelijkaardige smalle woningen 'in de buurt' aanwezig zijn, is niet afdoende concreet om de beslissing op dit punt te kunnen verantwoorden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers volgens de verwerende partij kan worden verantwoord omwille van de aanwezigheid aan de 'overzijde' van de straat van een verkaveling met een bouwzone van 20 meter. De verwerende partij erkent in haar antwoordnota dat die verkaveling zich niet aan de overzijde van de straat situeert, maar aan de dezelfde kant van de straat. Dat die weergave een 'materiële' vergissing zou betreffen omdat de 'vergissing' het gevolg is van een foutieve overname uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, kan niet worden gevolgd nu die uitlegging bevestigt dat de verwerende partij op dat vlak geen eigen zorgvuldig onderzoek omtrent de plaatselijke omgeving heeft verricht. Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij bovendien niet motiveert waarom zij een bouwdiepte van 15 meter op de verdieping wel verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk een bouwdiepte van 12 meter had voorgesteld omwille van de belasting naar de aanpalenden en het dominant karakter in het straatbeeld.

Ook wat betreft de kroonlijsthoogte heeft de verwerende partij louter het standpunt van het college van burgemeester en schepenen overgenomen en heeft zij het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die een geringere kroonlijsthoogte voorstelde, niet ontmoet.

Ook de bedenking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorschriften niets zeggen over de verplichting om de garage al dan niet in of bij de woning op te nemen, wordt door de verwerende partij in haar beoordeling niet betrokken.

Omwille van de andersluidende elementen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moest de verwerende partij de bestreden beslissing des te zorgvuldiger motiveren. De Raad kan enkel vaststellen dat de verwerende partij hieraan niet heeft voldaan.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets (hierna: Watertoetsbesluit), en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt, onder verwijzing naar artikel 3, §2, 17° en artikel 8, §§1,2 en 5 DIWB, alsook artikel 4 van het Watertoetsbesluit, dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ontkent dat er een schadelijk effect op het watersysteem te verwachten is, terwijl de verkaveling in de mogelijkheid van het bouwen van woningen en bijgebouwen, het aanleggen van verhardingen en het inbuizen van de voorliggende baangracht voorziet en volgens de verzoekende partij ontegensprekelijk een effect op de plaatselijke waterhuishouding zal hebben. Door toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, het inbuizen van de gracht wijzigt volgens de verzoekende partij de waterafvoer, reduceert het bergingsvermogen en de infiltratiemogelijkheden in de gracht en verhoogt de kans op overstromingen en wateroverlast. Wateroverlast is voor de verzoekende partij een grote bezorgdheid, temeer daar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag opmerkte dat geen bepalingen werden opgenomen omtrent al dan niet verplichte garages in of bij de woning.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat als het aangevraagde enig effect heeft op de waterhuishouding, dat niet betekent dat dit een schadelijk effect betreft, en enkel betekenisvolle nadelige effecten in aanmerking komen. De verwerende partij heeft zich de vraag gesteld of het aangevraagde wel enig schadelijk effect kan veroorzaken aan de waterhuishouding, dit bleek niet het geval, zodat een uitgebreidere evaluatie niet nodig was.

3.

De tussenkomende partijen voegen hier nog aan toe dat de watertoets een opportuniteitsbeoordeling betreft, de Raad zich niet in de plaats van het bestuur kan stellen en niet wordt aangetoond dat de beoordeling van de watertoets kennelijk onredelijk is. Volgens de tussenkomende partijen vloeit de inbuizing van de gracht - daargelaten de beschouwing dat het inbuizen van de gracht de kans op overstroming verhoogt niet aannemelijk wordt gemaakt – niet

voort uit de verkavelingsvergunning maar wel de gewestplanbestemming. Het college van burgemeester en schepenen zou voorts hebben opgemerkt dat voor de aanpassing van de riolering een afzonderlijke aanvraag moet worden ingediend.

4.

In haar wederantwoordnota argumenteert de verzoekende partij dat het DIWB stelt dat het behoud en de verbetering van de bestaande grachten onontbeerlijk is voor een goed waterbeheer, alsook de gemeente Nazareth beschikt over een gemeentelijke verordening voor het overwelven van baangrachten (wat zou blijken uit de overzichtslijst van gemeenteraadsbesluiten van 19 april 2004). Dat de aanpassing van riolering met een afzonderlijke aanvraag zal worden behandeld wordt volgens de verzoekende partij door de verwerende partij niet als voorwaarde opgenomen. De aanpassing van de riolering is bovendien niet te vergelijken met de inbuizing van de gracht, volgens de verzoekende partij. Ook stelt zij 'vermoedens' te hebben dat de gracht over de volledige breedte van het terrein zal worden ingebuisd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat er geen schadelijk effect op het watersysteem te verwachten is, terwijl de verkaveling in de mogelijkheid van het bouwen van woningen en bijgebouwen, het aanleggen van verhardingen en het inbuizen van de voorliggende baangracht voorziet.

2.

Het wordt niet betwist dat de percelen niet gelegen zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat de beslissing waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen worden opgelegd.

Indien dit alles niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing rekening houden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Overeenkomstig artikel 8, §5, eerste lid, 2° DIWB wordt ook de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk onderworpen aan voormelde 'watertoets'.

De decreetgever heeft de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk aan de watertoets willen onderwerpen en dit ontegensprekelijk om preventief te kunnen nagaan of het verkavelingsproject in zijn geheel beschouwd schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zou kunnen veroorzaken.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert een schadelijk effect als volgt:

"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke

activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende waterparagraaf:

“ ...

2.1 Watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in die zin dat zulks zal worden geëvalueerd naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

...”

De verzoekende partij betwist niet dat de bestreden beslissing een waterparagraaf bevat. Wel betwist zij dat de waterparagraaf afdoende wordt gemotiveerd gelet op het door haar voorgehouden gebrekkig onderzoek naar schadelijke effecten.

4.

4.1

De regelgeving inzake het waterbeleid verplicht de verwerende partij te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn, hierbij rekening houdende met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

4.2

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat er voor het aangevraagde geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. In de waterparagraaf wordt, naast de vaststelling dat het terrein niet gelegen is in recent overstroomd of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied, enkel gesteld dat voldaan wordt aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater ‘*in die zin dat zulks zal worden geëvalueerd naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*’

4.3

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in gebreke blijft om concreet te omschrijven wat werd onderzocht.

Uit het verkavelingsplan en de bijhorende (gewijzigde) verkavelingsvoorschriften blijkt dat deze een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte voorziet, wat een vermindering van infiltratie van hemelwater tot gevolg kan hebben. De verwerende partij bespreekt niet in welke mate dit een schadelijk effect in de plaatselijke waterhuishouding kan veroorzaken.

Uit het verkavelingsplan blijkt tevens dat een baangracht kan/ zal of moet ingebuisd worden om de loten te ontsluiten met de voorliggende gemeenteweg. De bestreden beslissing spreekt over deze kwestie niet. Voor het inbuizen van onbevaarbare waterlopen is in bepaalde gevallen een machtiging vereist op grond van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.

Artikel 8, §5, eerste lid, 5° DIWB bepaalt dat ook de machtiging voor het uitvoeren van buitengewone werken van verbetering en wijziging, vermeld in de artikelen 12 en 14 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, onderworpen is aan een watertoets.

De verwerende partij moet onderzoeken of de gevraagde inbuizing van de baangracht onderworpen is aan de machtiging zoals voorzien in de artikelen 12 en 14 van de wet van 28 december 1967 en in bevestigend geval de invloed van de overwelving van de gracht nagaan op de infiltratie van het hemelwater en de mogelijke schadelijke effecten.

4.4

Uit het voorliggend dossier blijkt dat de verkaveling voorziet in bebouwingen en verhardingen en het inbuizen van een gracht. Dit alles heeft tot gevolg dat het hemelwater verminderd infiltreert of dat er sprake is van vermindering van ruimte voor het watersysteem. Uit de hierboven geciteerde waterparagraaf blijkt niet dat de verwerende partij deze gegevens heeft onderzocht. Minstens moet worden vastgesteld dat de verwerende partij geen reden opgeeft waarom enige compenserende maatregel naar het niveau van de stedenbouwkundige vergunning verantwoord zou kunnen doorgeschoven worden.

Uit geen enkele overweging blijkt ook dat de verwerende partij, bij de uitvoering van de watertoets, de relevante doelstellingen en beginselen zoals vermeld in de artikelen 5, 6 en 7 van het DIWB bij de beoordeling van de aanvraag betrokken heeft, noch een uitspraak doet over de verenigbaarheid van alle door de verkaveling toegelaten vergunningsplichtige activiteiten met het watersysteem, zoals vereist door artikel 4, §1 van het Watertoetsbesluit.

Uit het voorgaande dient dan ook besloten te worden dat de in de bestreden beslissing opgenomen waterparagraaf niet afdoende formeel is gemotiveerd zoals vereist door artikel 8, §1 en §2 DIWB.

Het middel is gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending van artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, in.

De verzoekende partij argumenteert dat de stedenbouwkundige voorschriften die door de verkavelaar werden ingediend en voorlagen bij het openbaar onderzoek, door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth zijn aangevuld en gewijzigd door nieuwe voorschriften, in bijlage in de vergunningsbeslissing opgesomd. Die bijlage zou ten onrechte niet

zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek, terwijl de wijzigingen betrekking hebben op de hoofdbestemming van de bebouwing en de bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw, de bijgebouwen en verhardingen, en geen betrekking meer hebben op bijkomstige zaken. De nieuwe voorschriften voorzien onder meer dat de oppervlakte van de kantoorruimte als nevenfunctie steeds ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie 'wonen' en de woonfunctie moet behouden blijven als hoofdfunctie, waar de oorspronkelijke voorschriften toelieten dat het gebouw volledig als kantoorruimte kon worden gebruikt. De nieuwe voorschriften voorzien dat de nokhoogte beperkt wordt tot 9,5 meter en de dakhelling beperkt wordt tot 45°, de vloeroppervlakte van alle bijgebouwen beperkt wordt tot 40 m² per lot en de verharding in de tuinzone beperkt wordt tot 15%.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de wijzigingen en aanvullingen op de verkavelingsvoorschriften slechts betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, aangezien de verkavelingsvergunning tot doel had halfopen bebouwing mogelijk te maken voor eengezinswoningen. Aangezien de essentie van de verkavelingsvoorschriften ongemoeid wordt gelaten, dienden de aangebrachte wijzigingen niet te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

3.

De tussenkomende partijen voegen hier nog aan toe dat de gewijzigde voorschriften niets meer betreffen dan 'bijkomende voorwaarden', waarvan de decreetgever de mogelijkheid tot het opleggen ervan mogelijk maakt in eerste aanleg en graad van beroep, voor zover ze niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en de aanpassing van plannen slechts betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. De tussenkomende partijen verwijzen naar rechtsleer waarin als richtsnoer de vraag wordt aangehaald '*of de belangen van derden mogelijk in het gedrang komen door het opleggen van de voorwaarde*' en de voorwaarde van die aard is '*onevenredige hinder of nadelen voor derden*' met zich mee te kunnen brengen. Volgens de tussenkomende partijen valt niet in te zien hoe door de opgelegde voorwaarde(n) de belangen van derden zouden worden geschaad.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de maximale vloeroppervlakte voor bijgebouwen wordt opgelegd om een te hoge bebouwing in de tuinzone te vermijden, omdat volgens de aanvraag in de volledige zone voor bijgebouwen gebouwd kon worden (circa 200 m² per lot). De maximale nokhoogte en dakhelling werd aangepast om tegemoet te komen aan de door de verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek gemaakte opmerking. De verzoekende partij zou evenwel niet de kans hebben gekregen om tijdens het openbaar onderzoek opmerkingen en/of bezwaren omtrent het maximaal vastgelegde dakvolume in te dienen. Met het vastleggen van de hoofdbestemming, het maximale dakvolume van de woningen en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en verhardingen probeerde het gemeentebestuur leemten in de onvolledige aanvraag op te vangen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij door middel van het opleggen van voorwaarden in de bestreden beslissing diverse ingrijpende verkavelingsvoorschriften heeft vervangen, hetgeen neerkomt op een essentiële wijziging van de aanvraag, en dat er dus een nieuw openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd.

2.

De verzoekende partij doelt kennelijk tevens op een schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing.

De verwerende en de tussenkomende partijen blijken het middel ook als dusdanig begrepen te hebben.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO (zoals het van toepassing was ten tijde van de bestreden beslissing) luidt:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, 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. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken [...]”

Uit deze bepaling volgt dat het opleggen van voorwaarden al dan niet met beperkte planwijzigingen uitzonderlijk wel mag aangewend worden om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, maar niet mag dienen om onzekerheden uit een dossier weg te werken, noch om leemten van een onvolledige of vage vergunningsaanvraag op te vullen, noch om via planaanpassingen essentiële wijzigingen aan de aanvraag door te voeren.

Als uitzonderingsregel moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid *in fine* restrictief geïnterpreteerd en toegepast worden.

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van aanpassings- een aanvullingsdecreet (VI. P., *Parl. St.*, 2008-2009, 2011/1, 128) blijkt dat de interpretatie van het begrip ‘bijkomstige zaken’ moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden:

“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (....) 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 nieuw openbaar onderzoek.”

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing aangaande de ‘aanvullende’ verkavelingsvoorschriften het volgende:

- “ ...
- Artikel A.1.b van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de nevenbestemmingen wordt als volgt aangevuld:
 - o Enkel functies complementair aan het wonen, zoals vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - c) De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
 - d) De oppervlakte van de kantoorruimte als nevenfunctie moet steeds ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie “wonen”;

- *Artikel B.1 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van het hoofdgebouw wordt als volgt aangevuld:*
 - o *Gabarit*
 - e) *Bouwhoogte hoofdgebouw (kroonlijsthoogte): minimaal: 2,70 meter/maximaal 7 meter;*
 - f) *Nokhoogte: maximaal 9,5 meter;*
 - Beide woningen dienen eenzelfde gabarit te hebben;*
 - De eerst bouwende is bepalend;*
 - Vloerpeil: maximum 0.35 meter boven het straatniveau;*
 - Dakvorm: hellend dak en/of plat dak. Bij een hellend dak is de dakhelling maximaal 45);*
- *Artikel B.2 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de voorschriften van de bijgebouwen wordt als volgt aangevuld; de totale vloeroppervlakte van alle bijgebouwen mogen maximum 40 m² bedragen per lot*
- *Artikel C.1 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot verhardingen wordend toegevoegd:*
 - o *Verhardingen moeten niet beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Maximaal 15% van de tuinoppervlakte mag verhard worden;*
 - o *Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg;*
 - o *Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenbeplantingen;...”*

Het advies van Het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer van 16 mei 2013 dient te worden nageleefd.

...”

De verwerende partij heeft daarmee volgende voorschriften op ingrijpende wijze gewijzigd:

- (1) Dat de woning volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften wel volledig in gebruik kan genomen worden als kantoorruimte, terwijl de ‘aanvullende’ voorschriften slechts in een mogelijkheid van een ‘complementaire’ kantoorfunctie voorzien;
- (2) Dat de kroonlijsthoogte volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften maximaal 7 meter kan bedragen, zonder beperking van de nokhoogte die de ‘aanvullende’ voorschriften voorzien (wat zeker een invloed kan hebben op het theoretisch te realiseren aantal bouwlagen gelet de bouwdiepte 15 meter bedraagt);
- (3) Dat hellende daken volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften kunnen worden voorzien, zonder beperking van 45° in de ‘aanvullende’ voorschriften;
- (4) De impliciete mogelijkheid om per halfopen woning in een verschillend gabarit te voorzien, terwijl de bestreden beslissing oplegt dat de woningen eenzelfde gabarit moeten hebben, nadat de verwerende partij vaststelt dat “*de aanvrager wenst immers een koppelwoning op te richten, met identieke materialen om de bouwtypologie in het straatbeeld te behouden. Zo wordt het uitzicht van een ééngezinswoning gecreëerd, maar dan met 2 toegangen*”;
- (5) Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften geen beperkingen op bijgebouwen en een heel ruime zone ‘bijgebouwen’ op het verkavelingsplan worden voorzien, tegenover 40 m² totale vloeroppervlakte aan bijgebouwen die de ‘aanvullende’ verkavelingsvoorschriften mogelijk maken;
- (6) Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften geen bepalingen omtrent verharding worden voorzien.

Hieruit dient afgeleid dat de verwerende partij de door de tussenkomende partijen voorgestelde verkavelingsvoorschriften terzijde heeft geschoven en nagenoeg volledig vervangen heeft door nieuwe verkavelingsvoorschriften en deze aanvulling/vervanging als voorwaarde bij de vergunning

heeft opgelegd met het oog op de maximale integratie van de op te richten woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving.

Uit het dossier blijkt immers dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften door de verwerende partij als niet aanvaardbaar werden geacht en dat via een voorwaarde volledig nieuwe verkavelingsvoorschriften worden opgelegd.

Het opleggen van een voorwaarde om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening is, zoals reeds gesteld, in principe mogelijk indien het gaat om aanpassingen aan 'kennelijk bijkomstige zaken'.

Verkavelingsvoorschriften hebben, overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO een reglementair karakter en beogen via inrichtings- en bebouwingsvoorschriften de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied gedetailleerd weer te geven. De verkavelingsvoorschriften vormen dus een belangrijk onderdeel van het verkavelingsdossier, en zijn onlosmakelijk verbonden met het verkavelingsplan.

De verkavelingsvergunning is ten aanzien van de begunstigde te beschouwen als een individuele akte maar ten aanzien van derden is zij een reglementaire akte die de goede ruimtelijke ordening van de omgeving verzekert. De naleving van de verkavelingsplicht raakt om die reden de openbare orde.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, op grond van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen.

De verkavelingsvoorschriften die voorlagen bij het openbaar onderzoek, zijn in het voorliggende dossier vervangen/sterk aangevuld door de voorschriften vermeld in de bijlage van de bestreden beslissing. Deze vervangende/aanvullende voorschriften werden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek en brengen, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, essentiële wijzigingen aan de aanvraag aan, alsook zijn bepaalde 'aanvullende' voorschriften erop gericht leemten in de aanvraag op te vullen.

Los van de vraag of elk van de wijzigingen op zich al dan niet kennelijk bijkomstig zijn, dient vastgesteld te worden dat de belangen van derden mogelijks aangetast worden door het nagenoeg geheel vervangen/sterk aanvullen van de verkavelingsvoorschriften, nu deze derden reeds tijdens het openbaar onderzoek bezwaren hebben laten gelden en zij niet in de mogelijkheid werden gesteld kennis te nemen van de vervangende/aanvullende verkavelingsvoorschriften. De formaliteit van het openbaar onderzoek werd wel degelijk geschonden door de nagenoeg totale vervanging/ sterke aanvulling van verkavelingsvoorschriften, wat op zich ook een essentiële wijziging van de aanvraag inhoudt.

Het middel is gegrond.

VII. DE KOSTEN

De verwerende partij vraagt in haar antwoordnota "*in bijkomende orde en in voorkomend geval*" de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, bepaalt dat de Raad de kosten ten laste legt van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Het Vlaams Gewest is echter geen procespartij, zodat de Raad de kosten niet ten laste van het Vlaams Gewest kan leggen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Philippe DANNEELS en Marie-Lucie DANNEELS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor twee loten voor halfopen bebouwing op percelen gelegen te 9180 Eke (Nazareth), Steenweg zn en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 389A2 en 389Z.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juli 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS