

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0341 van 2 juni 2015
in de zaak 1314/0093/A/8/0080

In zake:

1. mevrouw **Maria Cecilia SCHREURS**
2. de heer **Lode REUMERS**
3. mevrouw **Christine AERDEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Kevin MAENEN**
2. mevrouw **Goele SWENTERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 oktober 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik van 18 maart 2013 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en overeenkomstig gewijzigde plannen voor het afbreken van een vakantiehuis en het bouwen van een woning en vrijstaande tuinberging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3680 Opoeteren (Maaseik), Dornestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 37H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 1 april 2014 met nummer S/2014/0050 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben op 24 april 2014 een verzoek tot voortzetting ingediend.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 2 maart 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien VERGAUWEN die loco advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Kevin MAENEN en mevrouw Goele SWENTERS verzoeken met een aangetekende brief van 5 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 1 april 2014 de tussenkomende partijen verzocht om in het kader van de indiening van hun schriftelijke uiteenzetting een verantwoording te geven voor het niet-betalen van het rolrecht.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen geen gevolg hebben gegeven aan de beschikking van 1 april 2014. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 27 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een vakantiehuisje en bouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan ‘Limburgs Maasland’ voor de eerste 45 meter gelegen in woongebied met landelijk karakter en daarachter in natuurgebied.

Het perceel is 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.

Het perceel is gelegen binnen het habitatrichtlijngebied ‘Bosbeekvallei en aangrenzende bos- en heidegebieden te As-Opglabbeek-Maaseik’. De werken zelf vallen buiten het habitatrichtlijngebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2013 tot en met 13 februari 2013, worden 7 bezwaarschriften, waarvan 6 identieke, ingediend onder meer door de verzoekende partijen.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 12 februari 2013 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 26 februari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 maart 2013 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik weigert op 18 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg:

...

Beschrijving van de relevante omgeving:

In de Dornestraat vinden we hoofdzakelijk ééngezinswoningen in open bebouwing. Ook komen er enkele tweegezinswoningen voor. Deze tweegezinswoningen komen door de vormtotaal over als ééngezinswoningen in het straatbeeld. In tegenstelling tot wat vermeld in de beschrijvende nota zijn de bebouwde percelen ruime percelen met ten opzichte van de perceelsgrens een zijdelingse tuinstrook van minstens 3 meter. In deze kan verwezen worden naar het perceel sectie D nr. 35/L en 39/B palend links aan het perceel van de aanvrager. Hier is een 2-woonst gerealiseerd op een perceel met een breedte van +/- 29 meter en waarbij de afstand tussen de zijgevels en de perceelsgrens

8 à 9 meter is.

...

Inplanting

Het perceel heeft ter hoogte van de rooilijn een breedte van 9,97 meter waarbij de perceelsgrenzen niet loodrecht uitgeven op de Dornestraat. Waar de linker perceelgrens afbuigt is er een breedte van 7,50 + 1,70 meter of 9,20 meter.

Het voorstel handelt hier over een woning met de rechtergevel tegen de perceelsgrens waarbij de afstand tot de linkerperceelsgrens minimum 3 meter is. Dit betekent dat tegen de rechter perceelsgrens een blinde gevel wordt opgericht. Een blinde gevel die zichtbaar is en mogelijk altijd zichtbaar gaat blijven in het straatbeeld. Uit de bezwaarschriften kan afgeleid worden dat de eigenaars van dit aanpalende perceel niet akkoord zijn om tegen deze blinde gevel aan te bouwen, bijkomend verwijzen zij nog naar de ongunstige oriëntatie van deze gevel ten opzichte van dit perceel.

De goede plaatselijke aanleg:

Alle constructies worden opgericht binnen het woongebied met landelijk karakter en binnen de 42 meter vanaf de rooilijn. Dus de gebouwen worden niet ingeplant in Vengebied noch binnen de perimeter van het beschermde gebied "Bosbeekvallei".

De beschrijvende nota van 6 november 2012 gevoegd bij deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en ondertekend door de architect en de aanvrager wordt niet bijgetreden.

Met de voorgestelde inplanting van de ééngezinswoning tegen de rechter perceelsgrens met het perceel sectie D nr. 35/C en 38/D kan niet worden akkoord gegaan.

Uit de omstandigheid dat een perceel grond volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gelegen is in woongebied volgt niet ipso facto dat er ook een woning moet op kunnen gebouwd worden. Er dient nagegaan of een dergelijke bebouwing de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt. De bewering in de beschrijvende nota dat er voor de naastliggende percelen een bouwaanvraag werd ingediend en dat er geen voorwaarde voor halfopen bebouwing werd opgelegd is niet correct. Voor het rechter aanpalende perceel is er volgens onze gegevens geen stedenbouwkundige aanvraag geweest, dit perceel is vandaag nog steeds onbebouwd. En dit betekent dat een mogelijke perceelsaanpassing via verkaveling of herverdeling nog steeds mogelijk is.

Een foute voorstelling geven van de aanwezige bebouwing kan niet worden gebruikt om deze halfopen woning te verantwoorden. Dit type van bebouwing met blijvend zichtbare blinde gevel in het straatbeeld is vreemd in deze straat en niet aanvaardbaar. Elke nieuwbouw dient zich aan te passen aan de bestaande bebouwing en zich te integreren in de omgeving. De voorgestelde bouwwijze met een gesloten gevel tegen de perceelsgrens is niet verantwoord in het bestaande straatbeeld.

Ook de voorgestelde bouwdiepte van 17 meter is niet in overeenstemming met de bouwdiepte van de woningen op perceel sectie D nr. 37/M en nr. 35/L. Deze woningen hebben duidelijk een mindere bouwdiepte dan 17 meter.

Bijkomend zijn de plannen onvolledig wat betreft het aangeven van de dakrandhoogte van de woning en van het bijgebouw en wordt de afwerking van het nieuwe terreinniveau ten opzichte van de perceelsgrenzen niet weergegeven.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorliggende inplanting de goede ordening van het gebied in het gedrang.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Het voorliggend plannendossier bestaat uit 2 plannen genummerd van 01/02 tot en met 02/02.

De voorliggende aanvraag wordt ONGUNSTIG geadviseerd.

...

Beoordeling van de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar, zoals dit omstandig in dit besluit opgenomen is.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN HEDEN HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor afbraak vakantiehuis en bouwen van een woning en vrijstaande tuinbergen aan MAENEN-SWENTERS Kevin & Goele om boven vermelde redenen.

...

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Beperking van de bouwvrijheid

Is de halfopen bouwvorm ter plaatse verantwoord, rekening houdend met de beperkte breedte van het perceel en de grotere breedte van het aanpalende perceel?

Kan de eigenaar van het aanpalende perceel er van uit gaan dat hij recht heeft op een open bebouwing?

De volledige vrijheid tot bebouwing van een perceel bestaat in feite niet. Er dient steeds rekening gehouden met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de gegevenheid van de plaats en de omgeving een rol speelt. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden op dit perceel evenzeer zullen bepaald worden door de configuratie en de bouwmogelijkheden van de aanpalende percelen.

Goede ruimtelijk ordening is ook een zaak van efficiënt aanwenden van de beschikbare bouwgronden. Vanuit dat oogpunt dient derhalve rekening gehouden met de bebouwbaarheid van de aanpalende gronden.

Uiteraard zal de eerst bouwende minder moeten rekening houden met bestaande bebouwing en meer bouwvrijheid krijgen.

De aanpalende eigenaar kan echter zijn volledige bouwvrijheid niet opeisen ten koste van de bebouwbaarheid van een ander perceel. Hij dient er rekening mee te houden dat

zijn bouwvrijheid kan beperkt worden, zonder dat deze volledig teniet wordt gedaan, uitgaande van een zekere evenredige verdeling van de bouwrechten. Het kan immers niet zijn dat de kleinere percelen hun bouwrecht moeten inleveren ten behoeve van de volledige bouwvrijheid van de grotere percelen.

Voorstel verkaveling

Er heerst nogal onduidelijkheid omtrent de bouwmogelijkheden op deze percelen.

De enige oplossing om duidelijkheid te creëren is de verkaveling van beide percelen in functie van een halfopen bebouwing. Dit houdt ook in dat bebouwing pas mogelijk wordt na verkaveling en dus pas nadat een overeenkomst wordt gesloten tussen beide eigenaars. Dit is ook het standpunt dat ingenomen werd door het schepencollege.

Indien de overheid het standpunt inneemt dat deze percelen enkel kunnen bebouwd worden na herverkaveling in functie van HOB, gaat zij er van uit dat op perceel 35c momenteel geen open bebouwing mogelijk is. Het recht op open bebouwing waarop de aanpalende zich beroept kan derhalve niet bijgetreden worden, en wordt tegengesproken door de overwegingen van de goede ruimtelijke ordening.

Indien we dus nu kunnen stellen dat het recht op een open bebouwing op het aanpalende perceel niet bestaat, (en het aanpalende perceel pas bebouwbaar is na herverkaveling in functie van 2 evenredige HOB) kan ook de vraag gesteld worden of de huidige voorgestelde situatie nadeliger is voor de aanpalende eigenaar dan de herverkaveling van beide percelen.

Het huidige voorstel houdt in principe in dat een blinde (afgewerkte) gevel op de perceelsgrens wordt opgericht. De aanpalende kan er voor kiezen om hier tegen aan te bouwen of een zekere afstand hiervan te behouden. De bouwmogelijkheden op zijn perceel blijven bestaan en worden in vergelijking met het voorstel tot herverkaveling niet kleiner. Integendeel. Hij kan immers onmiddellijk een bouwaanvraag indienen voor het perceel zonder te hoeven wachten op een verkavelingsvergunning, die zonder akkoord van zijn buur (huidige aanvrager) onmogelijk zal zijn. Vanuit dat oogpunt lijkt de voorgestelde aanvraag voor beide partijen een goede en realistische oplossing.

Binnen de hedendaagse verkavelingen is de bouwwijze van de open bebouwing ingeplant tegen de perceelsgrens reeds ingeburgerd en aanvaard. Dit hoeft niet als nadelig of onesthetisch te beschouwd te worden. Voorwaarde is wel dat het gevelmateriaal van de blinde gevel zowel in een esthetische afwerking voorziet als een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat. Het voorgestelde materiaalconcept met geïsoleerde platen tegen een kolomstructuur voldoet hier echter niet aan.

Ruimtelijk is een halfopen bebouwing ter plaatse wel mogelijk. In de straat en op de aanpalende perceel komen verschillende halfopen bebouwingen voor. Het perceel heeft binnen het woongebied nog een oppervlakte van ca. 5 are, zodat de bouwdichtheid rond de 20 won/ha ligt.

De bouwdieptes van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping zijn courant te noemen.

Het probleem van de aanvulling

Het ontwerp voorziet de aanvulling van het perceel met ca. 1 meter, zonder dat aangegeven wordt hoe deze aanvulling tegen de perceelsgrenzen zal opgelost worden.

Het is ook niet duidelijk wat de peilhoogtes zijn van het maaiveld op het eigen en de aanpalende percelen. In ieder geval dient ervan uit gegaan te worden dat de aanvulling geen hinder (visueel, water, stabiliteit) voor de aanpalende percelen mag veroorzaken.

Het dossier is op dit punt onvolledig.

Het bijgebouw

De inplanting tegen de perceelsgrens is niet aanvaardbaar. Het perceel is ruim genoeg om een zekere afstand te bewaren. Bovendien voorziet het plan ook ter hoogte van het bijgebouw een aanvulling, zonder dat er wordt aangegeven hoe deze aanvulling opgevangen zal worden.

De bestaande vakantiewoning

De bestaande vakantiewoning is niet vergund en dient afgebroken te worden. De afbraak is als voorwaarde op te nemen bij een eventuele vergunning.

(...)

Het openbaar onderzoek

Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.

De aanvragen waarop deze bepaling betrekking heeft zijn de volgende:

- 13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken;*
- 14° aanvragen voor het plaatsen van vergunningsplichtige tuinafsluitingen op de perceelsscheiding.*

Dit betekent dat enkel de betrokken percelen waarbij muren op de perceelsgrens worden opgericht dienen aangeschreven te worden en eventuele bezwaren kunnen indienen.

In casu kan enkel door de rechter gebuur bezwaar ingediend worden met betrekking tot de woning die opgericht wordt tegen de perceelsgrens. Aangezien de 6 identieke bezwaren ingediend werden door de eigenaar en toekomstige erfgenamen van hetzelfde perceel wordt dit bezwaar beschouwd als zijnde afkomstig van 1 eigenaar.

Voor de linker gebuur wordt het openbaar onderzoek in feite beperkt tot de tuinberging. In die zin kunnen de bezwaren van de linker gebuur met betrekking tot de grote bouwdiepte en de privacyhinder niet weerhouden worden. Deze aspecten werden evenwel meegenomen bij de stedenbouwkundige beoordeling.

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen kan de aanvraag in zijn huidige vorm niet aangenomen worden.

De stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden.

Het beroepschrift kan voorlopig niet ingewilligd worden”.

...”

Na de hoorzitting van 18 juni 2013 beslist de verwerende partij op 19 juni 2013 dat de aanvraag voorwaardelijk vergund kan worden mits wijziging van de plannen.

Op 18 juli 2013 heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag opgemaakt dat luidt als volgt:

“ ...

Naar aanleiding van de principiële beslissing van de deputatie van 19 juni 2013 werd aan de beroeper gevraagd om de plannen aan te passen en te verduidelijken. Meer bepaald werd gevraagd om:

- De voorgestelde reliëfwijzigingen gedetailleerd weer te geven, tot een minimum te beperken en te zorgen dat deze geen hinder geven voor de aanpalenden
- Geen keerwanden te plaatsen op de linker perceelsgrenzen
- Het gevelmateriaal aan te passen zodat een mogelijke aansluiting tegen de perceelsgrens in de toekomst mogelijk blijft.

De plannen werden in die zin aangepast. De ontwerper stelt dat de reliëfwijziging enkel noodzakelijk is op het eigen perceel aangezien deze iets lager gelegen is ten opzichte van de aanpalende percelen.

Deze nivellering zal quasi geen gevolgen hebben voor de aanpalende percelen.

De voorgestelde geïsoleerde gevelpanelen werden vervangen door een duurzamere toepassing met afwerking in steenstrips die een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat. Deze afwerking kan visueel en ruimtelijk aangenomen worden.

...

De verwerende partij beslist op 1 augustus 2013 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 juni 2013;

(...)

Overwegende dat de aanvraag van de heer en mevrouw Maenen-Swelters betrekking heeft op het bouwen van een woning in halfopen bebouwing met tuinhuis en de afbraak van een vakantiehuis op een perceel gelegen aan de Dornestraat te Opoeteren; dat het perceel aan de straatzijde smal is met een breedte van 9m tot 9,97m; dat hierdoor enkel een halfopen bebouwing gerealiseerd kan worden; dat het aanpalende perceel rechts onbebouwd is en een breedte heeft van circa 19m; dat het perceel afhelt naar achter toe;

(...)

Overwegende dat dient nagegaan te worden of de halfopen bouwvorm ter plaatse verantwoord is, rekening houdend met de beperkte breedte van het perceel en de grotere breedte van het aanpalende perceel; dat eveneens dient beoordeeld te worden of de eigenaar van het aanpalende perceel er van uit mag gaan dat hij recht heeft op een open bebouwing;

Overwegende dat de volledige vrijheid tot bebouwing van een perceel in feite niet bestaat; dat er steeds rekening dient gehouden met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de gesteldheid van de plaats en de omgeving een rol speelt; dat dit betekent dat de bouwmogelijkheden op dit perceel evenzeer zullen bepaald worden door de configuratie en de bouwmogelijkheden van de aanpalende percelen; dat goede ruimtelijk ordening ook een zaak is van efficiënt aanwenden van de beschikbare bouwgronden; dat vanuit dat oogpunt derhalve rekening dient gehouden met de bebouwbaarheid van de aanpalende gronden;

Overwegende dat uiteraard de eerst bouwende minder zal moeten rekening houden met bestaande bebouwing en meer bouwvrijheid krijgen; dat de aanpalende eigenaar echter zijn volledige bouwvrijheid niet kan opeisen ten koste van de bebouwbaarheid van een ander perceel; dat hij er rekening mee dient te houden dat zijn bouwvrijheid kan beperkt worden, zonder dat deze volledig teniet wordt gedaan, uitgaande van een zekere evenredige verdeling van de bouwrechten; dat het immers niet kan zijn dat de kleinere

percelen hun bouwrecht moeten inleveren ten behoeve van de volledige bouwvrijheid van de grotere percelen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen stelt dat bebouwing pas mogelijk is na herverkaveling of herverdeling van de onbebouwde percelen;

Overwegende dat indien de overheid het standpunt inneemt dat deze percelen enkel kunnen bebouwd worden na herverkaveling in functie van half open bebouwing, zij er van uitgaat dat op perceel 35c momenteel geen open bebouwing mogelijk is; dat het recht op open bebouwing waarop de aanpalende zich beroept derhalve niet bijgetreden kan worden en wordt tegengesproken door de overwegingen van de goede ruimtelijke ordening;

dat indien we dus nu kunnen stellen dat het recht op een open bebouwing op het aanpalende perceel niet bestaat, (en het aanpalende perceel pas bebouwbaar is na herverkaveling in functie van 2 evenredige HOB) ook de vraag gesteld kan worden of de huidige voorgestelde situatie nadeliger is voor de aanpalende eigenaar dan de herverkaveling van beide percelen;

Overwegende dat het huidige voorstel in principe inhoudt dat een blinde (afgewerkte) gevel op de perceelsgrens wordt opgericht; dat de aanpalende er voor kan kiezen om hier tegen aan te bouwen of een zekere afstand hiervan te behouden; dat de bouwmogelijkheden op zijn perceel blijven bestaan en in vergelijking met het voorstel tot herverkaveling niet kleiner worden; integendeel; dat hij immers onmiddellijk een bouwvraag kan indienen voor het perceel zonder te hoeven wachten op een verkavelingsvergunning, die zonder akkoord van zijn buur (huidige aanvrager) onmogelijk zal zijn; dat vanuit dat oogpunt de voorgestelde aanvraag voor beide partijen een goede en realistische oplossing lijkt;

Overwegende dat binnen de hedendaagse verkavelingen de bouwwijze van de open bebouwing ingeplant tegen de perceelsgrens reeds ingeburgerd en aanvaard is; dat dit niet als nadelig of onesthetisch hoeft beschouwd te worden; dat het gevelmateriaal van de blinde gevel zowel in een esthetische afwerking dient te voorzien als een mogelijke aansluiting in de toekomst moet toelaten; dat het voorgestelde materiaalconcept met geïsoleerde platen tegen een kolomstructuur hier echter niet aan voldoet en dient aangepast te worden; dat ruimtelijk een halfopen bebouwing ter plaatse wel mogelijk is; dat in de straat en op het aanpalende perceel verschillende halfopen bebouwingen voorkomen; dat het perceel binnen het woongebied nog een oppervlakte heeft van circa 5 are, zodat de bouwdichtheid rond de 20 woningen/ha ligt; dat de bouwdieptes van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping courant zijn te noemen;

Overwegende dat het ontwerp de aanvulling van het perceel met ca. 1 meter voorziet, zonder dat aangegeven wordt hoe deze aanvulling tegen de perceelsgrenzen zal opgelost worden; dat in ieder geval ervan dient uit gegaan te worden dat de aanvulling geen hinder (visueel, water, stabiliteit) voor de aanpalende percelen mag veroorzaken; dat naar aanleiding van de hoorzitting door de ontwerper werd verduidelijkt dat de reliëfwijzigingen enkel noodzakelijk is op het eigen perceel aangezien deze iets lager gelegen is ten opzichte van de aanpalende percelen; dat deze nivellering quasi geen gevolgen zal hebben voor de aanpalende percelen;

Overwegende dat de inplanting tegen de perceelsgrens niet aanvaardbaar is; dat het perceel ruim genoeg is om een zekere afstand te bewaren;

Overwegende dat de bestaande vakantiewoning niet vergund is en dient afgebroken te worden; dat de afbraak als voorwaarde op te nemen is bij een vergunning;

Overwegende dat naar aanleiding van de principiële beslissing van de deputatie van 19 juni 2013 aan de beroeper werd gevraagd om de plannen aan te passen en te verduidelijken; dat meer bepaald werd gevraagd om

- de voorgestelde reliëfwijzigingen gedetailleerd weer te geven, tot een minimum te beperken en te zorgen dat deze geen hinder geven voor de aanpalenden;*
- geen keerwanden te plaatsen op de linker perceelsgrenzen;*
- het gevelmateriaal aan te passen zodat een degelijke afwerking bekomen wordt en een mogelijke aansluiting tegen de perceelsgrens in de toekomst mogelijk blijft;*

*Overwegende dat de plannen in die zin werden aangepast;
dat de voorgestelde geïsoleerde gevelpanelen vervangen werden door een duurzamer toepassing met afwerking in steenstrips die een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat; dat deze afwerking visueel en ruimtelijk aangenomen kan worden;*

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

*Overwegende dat het beroep voorwaardelijk wordt ingewilligd;
dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden dat:*

- De voorwaarden opgenomen in het boscompensatieformulier met nummer COMP/13/0041/LI;*

(...)

- Geen ophogingen uit te voeren in het effectief overstromingsgevoelig gebied;*
- Het terras op de verdieping dient uitgevoerd volgens het plan en dient een afstand te bewaren van 2,50m van de perceelsgrens;*
- De aanvullingen mogen geen visuele hinder en wateroverlast veroorzaken voor de aanpalende percelen;*
- De bestaande vakantiewoning dient afgebroken te worden vooraleer de nieuwe woning in gebruik wordt genomen;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij verantwoordt haar belang als aanpalende eigenaar en bezwaarindiener. Zij stelt dat zij door de vergunningbeslissing gedwongen wordt in halfopen bebouwing te bouwen, terwijl haar perceel geschikt is voor open bebouwing.

De tweede en derde verzoekende partijen stellen dat zij aanpalende bewoners zijn van het linkerperceel en halen onder meer visuele hinder aan.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de loutere hoedanigheid van aanpalende eigenaar en bezwaarindiener onvoldoende is om als belanghebbende te kunnen aanzien worden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De verzoekende partijen dienen het bestaan van hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, quod non.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen allen aanpalende eigenaars of bewoners zijn ten aanzien van het aanvraagperceel. Zij beroepen zich op hinder veroorzaakt door de ruimtelijke impact van de voorziene bebouwing, waardoor geen open bebouwing meer mogelijk is op het perceel van de eerste verzoekende partij en op visuele hinder veroorzaakt door het feit dat de voorziene bebouwing pal in het zicht van het eigendom van tweede en derde verzoekende partijen voorzien wordt.

De Raad is op basis van de uitleg verstrekt in het verzoekschrift en de gegevens van het administratief dossier van oordeel dat de verzoekende partijen als aanpalende eigenaars en bewoners een voldoende concreet belang aantonen waardoor zij als belanghebbenden kunnen aanzien worden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De Raad stelt vast dat de initiële plannen en bouwwijze geleid hebben tot opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, o.m. omwille van mogelijke hinder ten aanzien van de aanpalenden. De realiteit en de ernst van de ingeroepen hinder en nadelen maakt deel uit van het onderzoek ten gronde.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste, tweede, derde, vierde, zesde en zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste en tweede middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en stellen dat de aangebrachte planwijzigingen niet aanzien kunnen worden als beperkte wijzigingen die slaan op bijkomstige zaken en de facto moeten dienen om

leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Zij verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen roepen in een derde middel de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Zij stellen dat de bestreden beslissing gewag maakt van het '*eensluidend*' verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl in diens verslag geadviseerd wordt om de aanvraag niet te vergunnen. Er wordt niet gemotiveerd waarom de verwerende partij dit als een eensluidend verslag beschouwt.

De verzoekende partijen roepen in een vierde middel de schending in van artikel 4.7.23 VCRO en stellen dat de planwijzigingen niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de beslissing niet genomen is op basis van diens verslag.

De verzoekende partijen roepen in een zesde middel de schending in van artikel 4.7.12 VCRO en stellen dat de planwijziging niet voorgelegd werd aan het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maaseik.

De verzoekende partijen roepen in een zevende middel de schending in van artikel 4.7.15 VCRO juncto artikel 3, §3 en artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen stellen dat de gewijzigde plannen opnieuw het voorwerp moesten uitmaken van een openbaar onderzoek.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste en tweede middel dat de plannen slechts beperkt aangepast werden, zoals besproken op de hoorzitting, nadat aan de tussenkomen partijen was meegedeeld dat een stedenbouwkundige vergunning kon overwogen worden mits een beperkte wijziging.

De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate de aangepaste plannen een leemte in het dossier zouden verhelpen. Het aanvraagdossier beantwoordde volledig aan het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De planwijziging is erop gericht om tegemoet te komen aan de bezwaren van de verzoekende partijen en doet geen afbreuk aan de belangen van derden, evenmin vergen ze een nieuw openbaar onderzoek.

De verwerende partij antwoordt op het derde middel dat de verzoekende partijen geen wettig belang laten gelden vermits zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben ontvangen voorafgaand aan de hoorzitting en er dus kennis van hadden. Zij behoorden bijgevolg te weten door vergelijking tussen de oorspronkelijke en de vergunde aanvraag enerzijds en het verslag anderzijds dat de vermelding '*eensluidend verslag*' in de bestreden beslissing verwijst naar het feit dat de uiteindelijk voorwaardelijk vergunde aanvraag tegemoet komt aan de opmerkingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij hadden kennis van de materiële motieven van het verslag die in de beslissing terug te vinden zijn en hebben geen enkel nadeel geleden door een beweerd formeel motiveringsgebrek. Een eventuele vernietiging zal enkel tot gevolg hebben dat de verwerende partij het begrip '*eensluidend*' bijkomend zal toelichten, doch dit heeft geen weerslag op de te nemen beslissing.

De verwerende partij argumenteert dat de motieven in de bestreden beslissing in feite juist en pertinent zijn. Het 'eensluidend' of 'andersluidend' karakter van de aanvraag vormt op zich geen dragend motief voor de genomen beslissing, die afdoende gemotiveerd is.

De verwerende partij antwoordt op het vierde middel dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO uitdrukkelijk een rechtsgrond verschaft aan een beperkte planwijziging in graad van administratief beroep, waarbij nergens gesteld wordt dat de planwijziging voor een nieuw advies aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet voorgelegd worden. Door de planwijziging wordt trouwens tegemoet gekomen aan diens opmerkingen, zodat de beslissing wel degelijk genomen is op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen hebben geen belang bij het inroepen van dit middel vermits door de aanpassing van de plannen en de opgelegde voorwaarden tegemoetgekomen wordt aan de opmerkingen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ertoe brachten voorlopig negatief te adviseren.

De verwerende partij verwijst wat het zesde middel betreft opnieuw naar de slechts beperkte aanpassing van de plannen in graad van beroep waarvoor artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een rechtsgrond verschaft, zodat deze niet opnieuw moeten voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen. Zij wijst tevens op het devolutief karakter van het administratief beroep, waarbij de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid beoordeelt.

De verwerende partij repliceert in antwoord op het zevende middel dat de verzoekende partijen in gebreke blijven enige concrete bepaling aan te wijzen op grond waarvan zij kunnen aantonen dat de plannen opnieuw zouden moeten onderworpen worden aan een nieuw openbaar onderzoek. Zij geven ook niet aan in welke mate zij bezwaren hebben tegen deze beperkt gewijzigde plannen, meer bepaald in welke mate zij andersluidende bezwaren zouden hebben dan deze welke zij reeds ingeroepen hebben. De planwijziging had tot doel tegemoet te komen aan hun bezwaren en kan dus niet opgevat worden als een beknotting van het recht van de verzoekende partijen om hun opmerkingen en bezwaren op nuttige wijze te formuleren.

Beoordeling door de Raad

1.

De ingeroepen middelen hebben alle betrekking op het feit dat de plannen na de hoorzitting van 18 juni 2013 op vraag van de verwerende partij aangepast werden. Dit blijkt uit volgende passage van de bestreden beslissing:

“ ...

Overwegende dat naar aanleiding van de principiële beslissing van de deputatie van 19 juni 2013 aan de beroeper werd gevraagd om de plannen aan te passen en te verduidelijken; dat meer bepaald werd gevraagd om

- de voorgestelde reliëfwijzigingen gedetailleerd weer te geven, tot een minimum te beperken en te zorgen dat deze geen hinder geven voor de aanpalenden;*
- geen keerwanden te plaatsen op de linker perceelsgrenzen;*
- het gevelmateriaal aan te passen zodat een degelijke afwerking bekomen wordt en een mogelijke aansluiting tegen de perceelsgrens in de toekomst mogelijk blijft;*

Overwegende dat de plannen in die zin werden aangepast;

dat de voorgestelde geïsoleerde gevelpanelen vervangen werden door een duurzamer toepassing met afwerking in steenstrips die een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat; dat deze afwerking visueel en ruimtelijk aangenomen kan worden;

“ ... ”

De verwerende partij verantwoordt zulks door te verwijzen naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, dat luidt als volgt:

“ ...

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.

....”

Om vergunbaar te zijn mogen de gewijzigde plannen bijgevolg (a) slechts een beperkte aanpassing betekenen ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende plannen, (b) enkel betrekking hebben op bijkomstige zaken, en (c) niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

2.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag 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 onderworpen worden.

Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Uit de memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet van 27 maart 2009 (koninklijk besluit van 15 mei 2009) blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet gehouden worden: *“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.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

De vraag of bij gewijzigde plannen een nieuw voorafgaand openbaar onderzoek vereist is, hangt bijgevolg af van de vaststelling of de planwijziging al dan niet betrekking heeft op “bijkomstige zaken”. De Raad dient bijgevolg het voorwerp van planwijziging wel te toetsen aan artikel 4.3.1, §1, tweede lid, laatste zin VCRO: *“De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”*

De decreetgever heeft artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als een uitzondering geconcipeerd. Dit blijkt ook uit de memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet. De memorie van toelichting bestempelt de mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden als een “*uitzonderingsregeling*” en verduidelijkt dat “*(...) uitzonderlijk toch een vergunning (kan) 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, 128).

Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO restrictief geïnterpreteerd en toegepast worden. Het is de bedoeling van de decreetgever dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Het louter feit dat aangevoerd wordt dat de planwijziging geschiedt om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren is hierbij niet relevant. Essentieel is immers dat de bezwaarindieners de mogelijkheid moeten krijgen om tijdig en op nuttige wijze na te gaan of de planwijziging effectief tegemoetkomt aan hun reeds geformuleerde bezwaren en mogelijks geen nieuwe hinder kan veroorzaken, die leidt tot het formuleren van nieuwe bezwaren. De Raad besluit daaruit dat een planwijziging enkel toelaatbaar is wanneer duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

3.

De Raad stelt vast dat het oorspronkelijk advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar van 14 juni 2013 negatief is.

In het verslag wordt onder meer opgemerkt dat het dossier onvolledig is m.b.t. de voorziene aanvulling van het perceel met circa 1 meter, vermits niet aangegeven wordt hoe deze aanvulling tegen de perceelsgrenzen zal opgelost worden, het niet duidelijk is wat de peilhoogtes zijn van het maaiveld op het eigen en de aanpalende percelen, zodat niet kan uitgemaakt worden of de aanvulling geen hinder (visueel, water, stabiliteit) voor de aanpalende percelen kan veroorzaken.

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar merkt in zijn verslag eveneens op dat de inplanting tegen de perceelsgrens onaanvaardbaar is, omdat het perceel ruim genoeg is om een zekere afstand te bewaren. Bovendien voorziet het plan ter hoogte van het bijgebouw een aanvulling waarbij niet wordt aangegeven hoe deze aanvulling zal opgevangen worden.

De verwerende partij blijkt na de hoorzitting, op 19 juni 2013, een principiële beslissing genomen te hebben waarbij zij van oordeel was dat de aanvraag voorwaardelijk vergund kon worden mits wijziging van de stedenbouwkundige plannen. Dit werd aan de tussenkomende partijen meegedeeld bij schrijven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 juni 2013.

De vraag tot wijziging van de plannen had volgend voorwerp :

- de voorgestelde reliëfwijzigingen gedetailleerd weergeven, tot een minimum beperken en zorgen dat deze geen hinder geven voor de aanpalenden;
- geen keerwanden plaatsen op de linker perceelsgrenzen;
- het gevelmateriaal aanpassen, zodat een mogelijke aansluiting tegen de perceelsgrens in de toekomst mogelijk blijft.

De tussenkomende partijen hebben bij monde van hun architect op 16 juli 2013 gewijzigde plannen ingediend. Uit de meegestuurde motiveringsnota blijkt dat het bijgebouw naar achter geschoven wordt tot op twee meter van de linker perceelsgrens. Het gevelmateriaal wordt gewijzigd naar steenstrips. Met betrekking tot het reliëf wordt het volgende gesteld:

“ ...

Toch wekt deze terreinsnede een vertekend beeld op van het perceel door zijn vele en soms grote niveauverschillen, waardoor de gedachte wordt gecreëerd van een grote grondaanvulling of zelfs terreinwijziging te moeten doen.

Maar als we de opmeting globaal bekijken kan het niet anders dan dat er plaatselijk een grote oneffenheid of zelfs put op het terrein plaatsvindt. Er is wel plaatselijk een hoogteverschil op te merken tussen het percelen aan de rechter zijde en ons perceel.

Daarom zal er achter de woning een keerwand worden voorzien die het hoogteverschil opvangt.

Op het linker perceel daarentegen werd reeds aangevuld wat op te merken is door de talud die gelegen is naast de linker perceelsgrens van ons bouwperceel.

Hierdoor zal de effectieve aanvulling op ons perceel tot een minimum beperkt worden en zal er geen hinder worden gevormd voor de aanpalende percelen.

...

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar heeft hierop een aanvullend verslag opgemaakt op 18 juli 2013 dat aan het dossier werd toegevoegd. Dit verslag wordt in de bestreden beslissing niet vermeld. Evenmin werd dit meegedeeld aan de verzoekende partijen voorafgaand aan de uiteindelijke beslissing.

Uit het voorliggend dossier blijkt nochtans dat de verzoekende partijen voorafgaand aan de hoorzitting tijdig van hun recht gebruik hebben gemaakt om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op te vragen. Het eerste (andersluidend) verslag werd hen bezorgd, het tweede (dat dateert van na de hoorzitting) niet. De verzoekende partijen hebben bijgevolg geen kans gehad om de gewijzigde plannen en het aangepast verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorafgaand aan de beslissing in te kijken en hun bezwaren of bemerkingen te doen gelden.

In de mate de wijziging van de plannen moet dienen om tegemoet te komen aan het oorspronkelijk negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en betrekking heeft op de bezwaren en argumenten van de verzoekende partijen, kan niet ernstig betwist worden dat de aangebrachte wijzigingen de belangen van derden, in casu van de verzoekende partijen zouden kunnen schaden. Minstens moesten zij in de gelegenheid gesteld geweest zijn hierover hun bemerkingen en/of bezwaren kenbaar te maken.

De planwijzigingen beogen bovendien minstens gedeeltelijk te verhelpen aan initieel bestaande leemten in het aanvraagdossier, zoals reeds vermeld werd in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg en zoals ook opgemerkt werd in het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het bijgebouw wordt anders ingeplant en er wordt een keerwand geplaatst.

Met betrekking tot de terreinaanvulling en/of reliëfwijziging stelt de Raad vast dat de motiveringsnota onduidelijk is en niet op precieze wijze aangeeft waar, hoe en hoeveel zal aangevuld worden. Bovendien blijkt de verwerende partij zonder eigen onderzoek de motiveringsnota met betrekking tot de reliëfwijziging gewoon over te nemen, voortgaand op het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit diens verslag blijkt evenwel evenmin dat enig eigen onderzoek of controle hieromtrent verricht werd.

4.

De Raad stelt samengevat vast dat :

- de bestreden beslissing verwijst naar een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar en dit onterecht ombuigt naar een “eensluidend verslag”;
- de bestreden beslissing niet verwijst naar het bijkomend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat na de hoorzitting aan het dossier werd toegevoegd zonder voorafgaande kennisgeving aan de verzoekende partijen, die nochtans ten nuttigen tijde voorafgaand aan de hoorzitting reeds een verzoek tot kennisname hadden gericht;
- de tussenkomende partijen, op verzoek van de verwerende partij, na de hoorzitting de plannen hebben aangepast en dit zonder verdere kennisgeving aan de verzoekende partijen, zodat zij geen gelegenheid gehad hebben om hun bemerkingen te formuleren.

- de nieuwe plannen moeten verhelpen aan initiële leemten in het aanvraagdossier minstens met betrekking tot de reliëfwijziging en terreinaanvulling.

Gelet op voorgaande elementen kan in alle redelijkheid niet aanvaard worden dat de planwijziging slechts bijkomstige zaken tot voorwerp heeft. De bemerking van de verwerende partij dat zij gerechtigd was om het onderzoek in het kader van het devolutief karakter opnieuw volledig over te doen, doet hieraan geen afbreuk. De verwerende partij dient als orgaan van actief bestuur immers bij het voeren van dit onderzoek te voldoen aan alle decretale verplichtingen en beginselen van behoorlijk bestuur.

De Raad besluit dat de bestreden beslissing niet steunt op deugdelijke motieven en een schending inhoudt van de artikelen 4.3.1, §1, tweede lid, 2° VCRO, alsook het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet verder onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kevin MAENEN en Goele SWENTERS is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden en overeenkomstig gewijzigde plannen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van een vakantiehuis en het bouwen van een woning en vrijstaande berging op een perceel gelegen te 3680 Opoeteren (Maaseik), Dornestraat z/n en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 37H.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Marc VAN ASCH