

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0457 van 14 januari 2016
in de zaak 1011/0873/A/5/0820

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan SINGELEEE
kantoor houdende te 9000 Gent, Begijnhoflaan 93

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 21 december 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die verschijnt voor de verzoekende partij, ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Johan SINGELEEE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 12 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 17 augustus 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 22 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een meergezinswoning met twee woongelegenheden”*.

Het dossier heeft een voorgeschiedenis. In 2010 werd een principesaanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit telkens 2 woongelegenheden op lot 5 en lot 6 van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkavelingsvergunning. In zitting van 25 maart 2010 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist dat het voorstel stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en dat de bouwloten geschikt zijn voor gesloten bebouwing van het type ééngezinswoning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is (als [REDACTED]) gelegen binnen een op 14 mei 1964 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, welke werd gewijzigd op 10 december 1964.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. De aanvraag werd door de tussenkomenende partij kenbaar gemaakt aan de tweede verzoekende partij met een schrijven van 21 oktober 2010. De tweede verzoekende partij heeft met een aangetekend schrijven van 19 november 2010 een schriftelijk bezwaar ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 december 2010 het volgende ongunstig advies:

" ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien de bestemming van het lot in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan.

Gelet op de inplanting en de voorgestelde bouwwijze.

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen een strook voor groepsbouw, waar gesloten bebouwing is toegelaten met groepen van 4 woningen maximum;

Overwegende echter dat de verkavelingsvoorschriften dateren van 1964 en met "groepsbouw" gesloten eengezinswoningen werden bedoeld, elk met eigen tuin en parkeervoorziening en geen gestapelde éengezinswoningen;

Overwegende dat, door het plaatsen van een ingang aan de zijkant, met onderhavige aanvraag de bouw van een halfopen bebouwing en carport wordt beoogd i.p.v. gesloten bebouwing met garage;

Overwegende dat het bouwvolume van de woning voldoet aan de voorschriften van de verkaveling behalve voor wat betreft het bijgebouw waar een maximale hoogte van 3,00m wordt voorop gesteld;

Overwegende dat een terras wordt voorzien over de volledige diepte van de aanbouw;

Overwegende dat het voorzien van een terras op de verdieping inkijk veroorzaakt in omliggende tuinen, welke niet verwacht wordt in een dergelijke landelijke omgeving;

Overwegende dat de hoeveelheid verharding aanzienlijk is;

Overwegende dat er slechts 1 carport voorzien wordt voor in totaal 2 woongelegenheden;

Overwegende dat de voortuin (6,00m) van de meergezinswoning zal worden gebruikt om te parkeren;

Overwegende dat dit echter niet de bedoeling mag zijn en er derhalve onvoldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein;

Overwegende dat het groene karakter van de voortuin niet kan worden gegarandeerd;

Overwegende dat er één bezwaar werd ingediend tegen de bouw van een dubbele woning op één perceel;

Overwegende dat dit bezwaar als gegrond kan worden beschouwd;

Gelet op de totale bouwdiepte van 17,00m.

Overwegende dat in een landelijke omgeving het niet aanvaardbaar is dat de voortuinstrook verhard wordt ten behoeve van parkeergelegenheid;

Overwegende dat het tevens niet de bedoeling kan zijn dat het parkeergebeuren zal plaatsvinden op openbaar domein;

*Overwegende dat een perceel van 400 m² in een omgeving die gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen niet geschikt is voor het bouwen van een meergezinswoning;
Gelet op het feit dat de geest van de goedgekeurde verkaveling in kwestie niet wordt gevolgd.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 21 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij met een gelijklopende motivering.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 25 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 maart 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

1.5.2 De juridische aspecten

De bebouwing voldoet wat de uiterlijke kenmerken betreft, aan de stedenbouwkundige voorschriften en de grafische bepalingen van de goedgekeurde verkaveling in kwestie.

De aanvraag is gelegen binnen een strook voor groepsbouw, waar gesloten bebouwing is toegelaten met groepen van maximum 4 woningen.

De vraag is of een meergezinswoning beantwoordt aan het algemeen opzet van de verkaveling, dewelke dateert van 14 mei 1964.

De grotendeels gerealiseerde verkaveling omvat in feite uitsluitend eengezinswoningen.

Zoals boven al aangehaald, dateren de verkavelingsvoorschriften van 1964 en met ‘groepsbouw’ wordt in deze context van de jaren ‘60 aan elkaar gesloten eengezinswoningen bedoeld, elk met eigen tuin en parkeervoorziening. De stelling dat men met deze term een meergezinswoning voor ogen had wordt niet bijgetreden, gelet op de context van de andere voorschriften, zoals onder meer de samenvoegingsmogelijkheden, het maximaal aantal wooneenheden, enz.

In de verkaveling is er enkel sprake van ‘gebouwen’ en ‘woningen’, zonder verdere specificatie.

Voorliggende aanvraag voor een meergezinswoning is bijgevolg in feite strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van de van kracht zijnde verkaveling, als hoger omschreven.

Bijkomend dient gesteld te worden dat het bouwvolume van de woning wel voldoet aan de voorschriften van de verkaveling voor wat betreft het hoofdvolume, maar niet voor wat betreft de achterbouw, waar volgens de geldende voorschriften een maximale hoogte geldt van 3.00m en hier een hoogte van 3,20m wordt voorzien.

Gelet op de strijdigheid van de voorgestelde gebruik van het op te richten gebouw, een meergezinswoning, met de geldende verkaveling bestaat er een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

1.5.3 De goede ruimtelijke ordening

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

Bijkomend kan gesteld worden, dat het voorzien van een ingang aan de zijkant, in feite resulteert in het creëren van een halfopen bebouwing met een naastliggende open carport i.p.v. gesloten bebouwing met garage gekoppeld aan de garage en het gebouw ernaast. Deze realisatie stemt niet overeen met het opzet van een gesloten uitzicht in de verkaveling.

Het terras op de verdieping is inderdaad binnen de hoofdbouw gesitueerd, doch veroorzaakt inkijk vanaf de tweede bouwlaag in de omliggende tuinen van de aansluitende woningen. Een dergelijke inkijk is evenwel gelijk te schakelen met de inkijk vanuit een woonkamer met bijvoorbeeld een vensterdeur.

Er wordt slechts 1 carport voorzien voor in totaal 2 woongelegenheden waardoor de voortuin dient te worden gebruikt om te parkeren. Er is bijgevolg onvoldoende parkeergelegenheid binnen de hiertoe geëigende zone, namelijk naast de woning in plaats van in de voortuinstrook. Het aantal parkeerplaatsen is bovendien vrij beperkt voor een meergezinswoning met 2 wooneenheden.

Er dient hierdoor voorzien in een grote oppervlakte aan verhardingen, met name onder de carport en in de voortuinstrook, in functie van een bijkomende parking. Het standpunt van appellant dat deze in de voortuinstrook zullen aangelegd worden in grasdallen en bijgevolg als groen te beschouwen zijn wordt niet bijgetreden: een klassieke aanleg van een voortuin kan bezwaarlijk gelijk gesteld worden aan het realiseren van een parkeerplaats met grasdallen.

Voorliggende aanvraag brengt de goede plaatselijke aanleg van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 22 maart 2011 beslist de verwerende partij op 5 mei 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

“..."

- achteraan zijn 4 parkeerplaatsen te voorzien, er dient evenwel ook achteraan nog steeds een tuinstrook gevrijwaard te worden aansluitend bij de meergezinswoning.*
- de bouwvrije strook vooraan wordt een groene tuin zonder parkeerplaatsen.*

...”

De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“..."

1.5.4 De juridische aspecten

De bebouwing voldoet wat de uiterlijke kenmerken betreft, aan de stedenbouwkundige voorschriften en de grafische bepalingen van de goedgekeurde verkaveling in kwestie.

De aanvraag is gelegen binnen een strook voor groepswoningbouw, waar gesloten

bebouwing is toegelaten met groepen van maximum 4 woningen.

Het gevraagde is in overeenstemming met de geldende verkaveling. Zo met de in de geldende verkavelingsvoorschriften opgenomen term groepsbouw gesloten bebouwing bedoeld zou worden, zou dit expliciet vermeld worden, wat niet het geval is.

Het aangevraagde is bijgevolg in overeenstemming met de geldende verkaveling.

1.5.5 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde betekent een kwalitatieve invulling van de geldende verkavelingsvoorschriften, en de met de verkaveling vastgelegde ordening.

Een dergelijk bebouwingsvoorstel kadert in de gangbare tendens tot verdichting, en vormt daarenboven een kwalitatieve invulling daarvan. Op die manier wordt bijgedragen tot de hedendaagse inzichten betreffende de ruimtelijke ordening, waarbij de bestaande bebouwde omgevingen verdicht worden om op die manier het buitengebied te kunnen vrijwaren van verdere aantasting.

Voorliggende aanvraag brengt de goede plaatselijke aanleg van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Evenwel dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden bij het project. Achteraan moeten 4 parkeerplaatsen voorzien worden, dit mag er evenwel niet in resulteren dat er geen achtertuinzone meer overblijft, er dient achteraan nog steeds een tuinstrook gevrijwaard te worden aansluitend bij de meergezinswoning.

*Daarenboven moet ten behoeve van het straatbeeld de bouwvrije strook vooraan uitgevoerd worden als een groene tuin zonder parkeerplaatsen.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DESTELBERGEN heeft bij aangetekende brief van 26 mei 2011 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0842/A/8/0849.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er wordt geen exceptie van laattijdigheid opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

7. De verzoekende partijen zijn eigenaar van en wonen op respectievelijk lot 4 (eerste verzoekende partij) en lot 7 (tweede verzoekende partij) van de verkaveling van 14 mei 1964, welke werd gewijzigd op 10 december 1964.

De bestreden beslissing heeft betrekking op [REDACTED]

Zij ondervinden rechtstreekse hinder en nadelen ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO). Het bestaan van deze hinder of nadelen moet niet absoluut zeker zijn (RvVb nr. S/2011/0004, 1 februari 2011).

In de bestreden beslissing wordt het voorschrift artikel 5 uit de verkavelingsvergunning van 1964 gelezen als dat er meergezinswoningen kunnen worden gebouwd op de loten. Uit de middelen blijkt dat de verzoekende partijen dit betwisten. Het toelaten van meergezinswoningen op de beperkte percelen, die duidelijk zijn bedoeld voor eengezinswoning met tuin, creëert een verzwaring van de draagkracht voor alle percelen in de onmiddellijke omgeving.

Aangezien de loten van de verzoekende partijen eveneens deel uitmaken van dezelfde verkaveling en de loten gelegen zijn in de zeer dichte nabijheid van het lot 6, hebben beide verzoekende partijen belang bij het aanvechten van de bestreden vergunning.

Inkijk en privacy van de naastliggende percelen (dus deze van de verzoekende partijen) worden daarenboven veel vlugger en meer geschonden wanneer er meerdere woningen boven elkaar mogelijk zijn. Er wordt dan immers een volwaardige wooneenheid voorzien op de verdieping.

Tevens voorziet de bestreden beslissing als voorwaarde dat 4 parkeerplaatsen achteraan de woning moeten worden voorzien, in de tuinzone. Hierdoor ontstaat er hinder voor alle tuinzones in de onmiddellijke omgeving.

Tussen de tuin van de eerste verzoekende partij en de tuin van [REDACTED], zit enkel de tuin van [REDACTED], die op dit ogenblik bestaat uit een braakliggend terrein. Alles wat in de tuin van [REDACTED] gebeurt, heeft dus een onmiddellijk effect en onmiddellijke weerslag op de tuin van de eerste verzoekende partij. Hij heeft er rechtstreeks zicht op. 4 wagens brengen ook geluids- en geurhinder met zich mee. De wagens worden gestart achteraan in de tuinzone. Gelet op de beperkte omvang van de tuin (en voor zover de 4 parkeerplaatsen in de zone kunnen worden ingeplant – zie verder) zullen ook meerdere draaibewegingen in de tuin moeten plaatsvinden.

Zelfs indien het [REDACTED] ooit zou worden bebouwd, zal deze hinder blijven. Dit perceel is, net als dat van de eerste verzoekende partij, slechts +/- 7 meter breed.

Specifiek voor de tweede verzoekende partij brengt dit mee dat er veel voertuigbewegingen zullen zijn, vlak naast de woning van deze partij (de inrit is immers aan de kant van dit perceel voorzien). De tuin/parking van het vergunde project en de tuin van de woning van de tweede verzoekende partij palen rechtstreeks aan elkaar, zodat alles wat voor de eerste verzoekende partij werd gesteld hier nog extra geldt.

8. De verzoekende partijen hebben belang om tegen de bestreden beslissing beroep aan te tekenen en de vernietiging te vragen.

...

2.

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

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en stelt het volgende:

“ ...

In tegenstelling met wat verzoekers willen doen geloven kunnen zij geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Van een probleem met inkijk en privacy is geen sprake.

De balustrade is voorzien tot op het einde van de hoofdbouw, zijnde tot op 12 meter (zie plan). Het betreft een ingesloten terras.

Verder (na 12 meter) betreft het geen terras maar een plat dak. Het terras, zoals door verzoekster tot tussenkomst aangevraagd, ligt volledig binnen het vergunde bouwvolume (tot op 12 meter) en niet op de aanbouw, dit wil zeggen dat indien schuiframen worden geplaatst rond het terras dit gewoon als vergund bouwvolume kan worden bekeken.

Volledigheidshalve merkt verzoekster tot tussenkomst op dat er in dezelfde verkaveling een woning is gelegen met een dakterras dat door de Gemeente Destelbergen blijkbaar werd vergund, namelijk in de [REDACTED].

In de [REDACTED] springt het terras uit het bouwvolume (zie bijlage 1: foto 8 en 9). Dit is niet het geval bij verzoekster tot tussenkomst.

Zelfs bij tweede verzoeker springt het terras eveneens uit het bouwvolume (zie bijlage 1: foto 32). De bewering dat de privacy zou worden geschonden kan dan ook niet worden gevolgd. Trouwens, de ramen in de zijgevel van tweede verzoeker ((rechter)buur van verzoekster in tussenkomst) hebben eveneens een uitzicht op de tuinen.

Verzoekers kunnen evenmin worden gevolgd waar zij voorhouden dat er veel voertuigbewegingen zouden zijn.

De voertuigbewegingen zijn diegene die bij een normale bewoning behoren en kunnen geen hinder uitmaken.

Hierbij komt nog dat eerste verzoeker zelf werd vergund niettegenstaande deze geen garage, geen carport en geen parkeerplaats vooraan heeft waardoor er constant overlast bestaat (geparkeerde voertuigen) op het openbaar domein.

Verzoekers tonen geen mogelijke hinder aan en hebben aldus geen belang.

...”

4.

De verzoekende partijen antwoorden als volgt:

“ ...

1. De tussenkomende partij is van mening dat de verzoekende partijen niet het nodige belang aantonen om de vordering op ontvankelijke wijze in te stellen.

2. In artikel 4.8.16 VCRO wordt elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk aangeduid als belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen binnen de reguliere procedure.

“Art. 4.8.16.

§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:
(...)

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;”

De verzoekende partijen hebben het nodige belang aangezien zij rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Daarenboven moet het bestaan van deze hinder of nadelen niet absoluut zeker zijn (Rvvb nr. S/2011/0004, 1 februari 2011; Rvvb nr. S/2011/0121, 28 september 2011).

De verzoekende partijen zijn immers eigenaar van [REDACTED] van de verkaveling, van het betrokken perceel dat [REDACTED] vormt. [REDACTED] is reeds lange tijd onbebouwd.

Door achteraan 4 parkeerplaatsen te voorzien worden de verzoekende partijen geconfronteerd met reuk- en geluidshinder in hun eigen tuinzone. De wagens zullen immers starten en draaibewegingen uitoefenen in de ‘tuinzone’ van het betrokken perceel waardoor de hinder rechtstreeks te voelen zal zijn in de tuinzone van de naastliggende percelen. Deze bewegingen in de tuinzone zijn niet te beschouwen als bewegingen die behoren bij een normale bewoning. Dit zal rechtstreekse ernstige hinder voor de naastliggende tuinzones, waaronder deze van de verzoekende partijen, meebrengen die de normaal te verwachten hinder zal overstijgen. De tussenkomende partij gaat er volledig aan voorbij dat de voertuigbewegingen in de tuinzone gebeuren en dit vlak naast de aanpalende bebouwing. De woning van de tweede verzoekende partij paalt rechtstreeks aan de carport en tuin, zodat dit nadeel voor hem nog veel sterker geldt.

Het argument van de tussenkomende partij dat geen sprake is van inkijk en schending van privacy is totaal fout.

Het college van burgemeester en schepenen stelde reeds in haar beslissing:

“Overwegende dat een terras wordt voorzien op de volledige diepte van de aanbouw;
Overwegende dat het voorzien van een terras op de verdieping inkijk veroorzaakt in omliggende tuinen, welke niet verwacht wordt in een dergelijke landelijke omgeving;”

Aangezien in de bestreden beslissing ook een volwaardige woning op de verdieping wordt voorzien, is de inkijk en privacyschending veel groter dan normaal kan en dient te worden verwacht.

De loten waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, liggen in dezelfde verkaveling als deze van de verzoekende partijen. De middelen die hieronder worden uiteengezet handelen over de mogelijkheden binnen deze verkaveling.

3. Uit het bovenstaande volgt dat de verzoekende partijen het vereiste belang hebben.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat de uitvoering van de bestreden beslissing rechtstreeks of onrechtstreeks aanleiding kan geven tot de door hen geschetste hinder en nadelen, met name inkijk en aantasting van de privacy van de verzoekende partijen ingevolge het voorziene terras op de verdieping en tevens tot zichthinder en geluids- en geurhinder ingevolge de vier parkeerplaatsen die in de tuinzone achter de meergezinswoning wordt voorzien.

De woning van de eerste verzoekende partij is gelegen op [REDACTED] van de goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling, links van het bouwterrein op [REDACTED]. Tussen het [REDACTED] bevindt zich enkel het niet-bebouwde [REDACTED] met een beperkte breedte van ca. 6 meter. De woning van de tweede verzoekende partij is gelegen op [REDACTED] langs de rechterzijde en onmiddellijk palend [REDACTED] middels een garage tot op de perceelsgrens.

Er kan in alle redelijkheid dan ook niet betwist worden dat vanuit het ontworpen terras op de verdieping, zij het in pandig binnen het hoofdgebouw, er inkijk kan zijn in de tuinen van de verzoekende partijen. De omstandigheid dat er elders in dezelfde verkaveling een dakterras werd vergund dat uitspringt uit het bouwvolume, en dat zelfs bij de tweede verzoekende partij het terras uit het bouwvolume springt, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk, nu geen van deze vergunningen hier in het geding zijn.

Gelet op de inplanting van 4 parkeerplaatsen in de tuinzone achter de meergezinswoning kan evenmin in alle redelijkheid worden betwist dat de verzoekende partijen geur- en geluidshinder kunnen ondervinden ingevolge het parkeren en manoeuvreren van voertuigen in de tuinzone. De bewering dat de voertuigbewegingen degene zijn die *“bij een normale bewoning behoren”*, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verzoekende partijen hierdoor hinder kunnen ondervinden. Of deze hinder al dan niet binnen de normale tolerantie in woongebied valt, is niet relevant voor de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en de beoordeling van het belang waarvan de verzoekende partijen moeten getuigen. De vraag naar het al dan niet bovenmatig karakter van de hinder betreft de grond van de zaak.

3.

De aard en de omvang van de hinder en de nadelen die de verzoekende partijen aanvoeren, zijn voldoende precies en duidelijk. Het bestaan van een rechtstreeks dan wel onrechtstreeks causaal verband met de realisatie van de bestreden beslissing valt evenmin te betwisten. De aangehaalde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Gelet op het voorgaande kan de door tussenkomen partij opgeworpen exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de stedenbouwkundige voorschriften van de op 14 mei 1964 gewijzigde verkavelingsvergunning, van artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1999 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen stellen het volgende:

“30. Voor zover zou worden geoordeeld dat een meergezinswoning kan worden opgericht binnen de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning, quod non, dan heeft de bestreden beslissing geen redelijke en correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt.

(...)

32. De bestreden beslissing motiveert de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“Het gevraagde betekent een kwalitatieve invulling van de geldende verkavelingsvoorschriften, en de met de verkaveling vastgelegde ordening.

Een dergelijk bebouwingsvoorstel kadert in de gangbare tendens tot verdichting, en vormt daarenboven een kwalitatieve invulling daarvan. Op die manier wordt bijgedragen tot de hedendaagse inzichten betreffende de ruimtelijke ordening, waarbij de bestaande bebouwde omgevingen verdicht worden om op die manier het buitengebied te kunnen vrijwaren van verdere aantasting.

Voorliggende aanvraag brengt de goede plaatselijke aanleg van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Evenwel dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden bij het project. Achteraan moeten 4 parkeerplaatsen voorzien worden, dit mag er evenwel niet in resulteren dat er geen achtertuinzone meer overblijft, er dient achteraan nog steeds een tuinstrook gevrijwaard te worden aansluitend bij de meergezinswoning.

Daarenboven moet ten behoeve van het straatbeeld de bouwvrije strook vooraan uitgevoerd worden als een groene tuin zonder parkeerplaatsen.”

33. *Er wordt geen rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Op pagina 2/9 wordt wel gesteld:*

“Het straatbeeld wordt beheerst door een omgeving van overwegend eengezinswoningen van het type open, halfopen en gesloten bebouwing. De directe omgeving bestaat uit gesloten bebouwingen.”

Toch besluit de deputatie, zonder bij deze situatie stil te staan, dat de goede plaatselijke aanleg van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag nochtans onder meer:

“Bijkomend kan gesteld worden, dat het voorzien van een ingang aan de zijkant, in feite resulteert in het creëren van een halfopen bebouwing met een naastliggende open carport i.p.v. gesloten bebouwing met garage gekoppeld aan de garage en het gebouw ernaast. Deze realisatie stemt niet overeen met het opzet van een gesloten uitzicht in de verkaveling.

Het terras op de verdieping is inderdaad binnen de hoofdbouw gesitueerd, doch veroorzaakt inkijk vanaf de tweede bouwlaag in de omliggende tuinen van de aansluitende woningen. Een dergelijke inkijk is evenwel gelijk te schakelen met de inkijk van een woonkamer met bijvoorbeeld een vensterdeur.”

Ook het college van burgemeester en schepenen stelde in de weigeringsbeslissing:

“Overwegende dat een terras wordt voorzien over de volledige diepte van de aanbouw;

Overwegende dat het voorzien van een terras op de verdieping inkijk veroorzaakt in omliggende tuinen, welke niet verwacht wordt in een dergelijke landelijke omgeving;”

“Overwegende dat een perceel van 400 m² in een omgeving die gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen niet geschikt is voor het bouwen van een meergezinswoning;”

De motivering in de bestreden beslissing weerlegt dit niet, meer nog staat zelfs helemaal niet stil bij deze aspecten. Er wordt helemaal geen rekening gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Er is geen in concreto beoordeling terug te vinden, uitgaande van de bestaande toestand.

Het verwijzen naar een “gangbare tendens” en “hedendaagse inzichten” is, geen in concrete formulering. Zij duiden er wel op dat de deputatie van mening is dat het project niet zomaar in de verkavelingsvoorschriften kan worden ingepast en een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vereist.

De motieven over de verdichting, zijn echter algemeen en louter standaardmotieven. Dit kan geenszins volstaan om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

34. *Het tweede middel is gegrond.”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

“ ...

Verzoekers argumenteren dat de deputatie geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande plaatselijke aanleg (inzake bestaanbaarheid van een meergezinswoning), minstens dat hierover geen afdoende motivering is voorzien.

Verzoekers verliezen echter uit het oog dat de deputatie terecht van oordeel is dat het aangevraagde in overeenstemming is met de geldende verkavelingsvoorschriften.

Dit wordt expliciet in de bestreden beslissing vermeld.

Aangezien de verkavelingsvergunning een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inhoudt, en het aangevraagde hiermee in overeenstemming is, dient niet opnieuw dergelijke beoordeling te worden gemaakt, en volstaat een verwijzing naar de verkavelingsvergunning.

Het tweede middel is ongegrond.”

3.

De tussenkommende partij stelt het volgende in haar schriftelijke uiteenzetting:

“Zoals uit het bovenstaande blijkt is wel degelijk rekening gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en past het voorziene project volledige binnen de bestaande verkaveling.

Het tweede middel faalt.”

Bij de weerlegging van het eerste middel, waarnaar zij eveneens verwijst ter weerlegging van het tweede middel, stelt de tussenkommende partij het volgende:

“ ...

In [] zelf alsmede in de gehele (ruime) verkaveling komen tal van half open bebouwingen en open bebouwingen voor.

Daarenboven komen er in dezelfde verkaveling meergezinswoningen voor die destijds door de Gemeente [] werden vergund, namelijk in de [] en in [] (zie bijlage 1: foto 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7). []

Half open en open bebouwingen in de Rendekensstraat (zie bijlage 1: foto's 16, 22, 23, 25, 26, 27, 28 en 29).

De overheid (waaronder het gemeentebestuur van []) spoort zelf de bevolking aan om meergezinswoningen in hetzelfde gebouw te vestigen, daar er in de toekomst steeds minder bouwgrond zal beschikbaar zijn (vb. Kangeroewoningen). Indien de argumentatie van verzoekers zou worden gevolgd, kan geen kangoeroewoning in de verkaveling worden gebouwd. Een dergelijk verbod is niet alleen niet voorzien in de verkavelingsvoorschriften, doch zou eveneens een goede ruimtelijke ordening niet ten goede.

Het voorziene bouwwerk wijkt trouwens qua volume, zichten en uiterlijk niet af van een eengezinswoning. De gelijkvloerse verdieping is ook aangepast voor mindervaliden. In de gegeven omstandigheden is van een stedenbouwkundige afwijking geen sprake. Alles geschiedt binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften en in overeenstemming met de huidige plaatsgesteldheid.

(...)

In de [REDACTED] staan er verschillende half open bebouwingen (kopwoningen, 3-gevelwoningen).

In de beoordeling van een 'goede ruimtelijk ordening' stelt het Gemeentebestuur dat er met "groepswoning" gesloten eengezinswoningen werd bedoeld en geen gestapelde eengezinswoningen.

Artikel 5: Strook voor groepsbebouwing van de geldende stedenbouwkundige voorschriften bepaalt "In deze strook is bebouwing toegelaten met groepen van vier woningen maximum, behoudens andere aanduidingen op plan". Artikel 9 bepaalt "Garages mogen opgericht worden, op het peil van de begane grond, in de hoofdgebouwen of ermede verbonden. Ook afzonderlijke garages mogen opgericht worden, mits deze op minstens drie meter van elk ander gebouw en op minstens drie meter van de perceelgrenzen voorkomen. Bij voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen twee aanpalende eigenaars, mogen twee garages aan elkaar gebouwd worden op de perceelgrens".

Uit voornoemde bepaling blijkt niet dat verzoekster tot tussenkomst verplicht is een garage op te richten. Laatstgenoemde mag een garage oprichten. Evenmin blijkt uit het bovenstaande dat verzoekster tot tussenkomst zou verplicht zijn om tegen de garage van haar rechterbuurman aan te bouwen (zie bijlage 1: foto 32).

De woning van de rechterbuurman (tweede verzoeker) kan trouwens worden omschreven als een driegevel woning aangezien er ramen zijn in de zijgevel.

Dit betreft geen gesloten eengezinswoning. De rechterbuur beschikt wel over een garage op de perceelgrens.

Het Gemeentebestuur verwijst naar groepsbouw van maximum vier woningen.

Dit komt niet overeen met de realiteit.

Links van het perceel van verzoekster tot tussenkomst is er een onbebouwd perceel bouwgrond voor gesloten bebouwing. Daarnaast links [REDACTED] (van eerste verzoeker) en daarnaast links woning [REDACTED]. Rechts van het perceel van verzoekster tot tussenkomst is er woning nr. [REDACTED], daarnaast [REDACTED]. Indien al deze woningen worden samengeteld bekomt men een groepsbouw van 8 woningen.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is het plaatsen van een garage of carport niet absoluut verplicht conform de verkavelingsvoorschriften waardoor er automatisch een halfopen bebouwing wordt gecreëerd.

Het plaatsen van een inkom aan de zijkant is gebruikelijk voor wat betreft half open bebouwing en is zeker geen ongekend gegeven voor de gemeente [REDACTED]. In dezelfde verkaveling ([REDACTED]) werd aan de zijkant eveneens een ingang gecreëerd die toegang biedt tot de woning (zie bijlage 1: foto 7). Hier is bovendien de voortuin volledig verhard."

4.

De verzoekende partijen stellen nog het volgende in haar wederantwoordnota:

" ...

17. *De verzoekende partijen verwijzen naar hun verzoekschrift. Artikel 4.3.1 VCRO en de eraan gekoppelde formele motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel worden niet gerespecteerd door de loutere standaardmelding dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang wordt gebracht.*

De bestreden beslissing motiveert de goede ruimtelijke ordening als volgt:

(...)

Dit is derhalve niet louter vaststellen dat de voorschriften van de verkaveling worden gerespecteerd (wat trouwens niet correct is). Er wordt verwezen naar de “gangbare tendens tot verdichting”, “hedendaagse inzichten betreffende de ruimtelijke ordening” en verdichting “om op die manier het buitengebied te kunnen vrijwaren van verdere aantasting.”

Er wordt geen rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Op pagina 2/9 wordt wel gesteld:

“Het straatbeeld wordt beheerst door een omgeving van overwegend eengezinswoningen van het type open, halfopen en gesloten bebouwing. De directe omgeving bestaat uit gesloten bebouwingen.”

Het verwijzen naar een “gangbare tendens” en “hedendaagse inzichten”, duiden er op dat de deputatie van mening is dat het project niet zomaar in de verkavelingsvoorschriften kan worden ingepast en een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is vereist.

18. *Het tweede middel is gegrond.”*

Beoordeling door de Raad

In dit middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat het toelaten van een meergezinswoning in halfopen verband in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende en zorgvuldig is gemotiveerd.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat de toepasselijke verkavelingsvoorschriften van artikel 5 voor de strook voor “groepsbouw” zonder meer spreken over “woningen”, zodat deze voorschriften de bouw van een meergezinswoning in de ogen van de Raad niet bij voorbaat lijken uit te sluiten.

De verwerende partij kan in dit verband niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat de aanvraag gelet op de toepasselijke verkavelingsvoorschriften niet meer getoetst dient te worden op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De Raad stelt vast dat de verkavelingsvoorschriften niet dermate gedetailleerd zijn dat ze de vergunningverlenende

overheid geen ruimte meer laten voor een beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Wel integendeel, aangezien de verkavelingsvoorschriften het in het midden laten of er op het perceel een meergezinswoning mag worden opgericht, komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om een concrete beoordeling te maken van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een negatief verslag heeft opgesteld, waarin wordt overwogen dat een meergezinswoning niet beantwoordt aan “het algemeen opzet” van de verkaveling welke dateert van 1964, dat de grotendeels gerealiseerde verkaveling “in feite uitsluitend ééngezinswoningen omvat” en dat het voorzien van een halfopen bebouwing met naastgelegen carport niet overeenstemt met “het opzet van een gesloten uitzicht in de verkaveling”.

Gelet op dit gemotiveerde ongunstig advies diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

De Raad stelt vast dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing beperkt is tot de volgende overweging:

“ ...

Het gevraagde betekent een kwalitatieve invulling van de geldende verkavelingsvoorschriften, en de met de verkaveling vastgelegde ordening.

Een dergelijk bebouwingsvoorstel kadert in de gangbare tendens tot verdichting, en vormt daarenboven een kwalitatieve invulling daarvan. Op die manier wordt bijgedragen tot de hedendaagse inzichten betreffende de ruimtelijke ordening, waarbij de bestaande bebouwde omgevingen verdicht worden om op die manier het buitengebied te kunnen vrijwaren van verdere aantasting.

Voorliggende aanvraag brengt de goede plaatselijke aanleg van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

...”

De Raad stelt eveneens vast dat de verwerende partij hoger in het bestreden besluit het volgende heeft overwogen:

“ ...

Het straatbeeld wordt beheerst door een omgeving van overwegend eengezinswoningen van het type open, halfopen en gesloten bebouwing. De directe omgeving bestaat uit gesloten bebouwingen.

...”

De Raad is van oordeel dat deze motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is in het licht van het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij zet niet concreet uiteen waarom in deze omgeving, die overwegend wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in gesloten verband, een meergezinswoning in half open verband kan worden toegestaan. De vage en algemene overwegingen met betrekking tot de “gangbare tendens tot verdichting” en “de hedendaagse inzichten betreffende de ruimtelijke ordening” kunnen in dit verband niet doorgaan als een *in concreto* beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan bij de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling enkel rekening houden met de motieven die in de bestreden beslissing werden opgenomen. Om die reden kan de Raad geen rekening houden met de door tussenkomende partij bijgebrachte *post factum* motivering door verwijzing naar bepaalde meergezinswoningen in de omgeving. Met de verzoekende partijen moet de Raad bovendien vaststellen dat het gros van de meergezinswoningen waarnaar de tussenkomende partij verwijst, niet gelegen zijn in dezelfde verkaveling.

De Raad besluit dan ook dat de verwerende partij geen afdoende en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in: schending van artikel 4.2.19 VCRO, van artikel 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen ende schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten hun middel als volgt uiteen:

“ ...

35. *De bestreden beslissing koppelt volgende voorwaarde aan de vergunning :*

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden

- *achteraan zijn 4 parkeerplaatsen te voorzien, er dient evenwel ook achteraan nog steeds een tuin strook gevrijwaard te worden aansluitend bij de meergezinswoning.*
- *de bouwvrije strook vooraan wordt een groene tuin zonder parkeerplaatsen.*

36. *De aanvraag omvat, naast het hoofdgebouw, een carport die zou geplaatst worden tot op de rechtse perceelsgrens (4m bij 6m, met plat dak, hoogte 2.90m en opgetrokken in hout).*

37. *Het college van burgemeester en schepenen stelde onder meer in de weigeringsbeslissing :*

*“Overwegende dat in een landelijke omgeving het niet aanvaardbaar is dat de voortuinstrook verhard wordt ten behoeve van parkeergelegenheid;
Overwegende dat het tevens niet de bedoeling kan zijn dat het parkeergebeuren zal plaatsvinden op openbaar domein;”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde :

“Er wordt slechts 1 carport voorzien voor in totaal 2 wooneenheden waardoor de voortuin dient te worden gebruikt om te parkeren. Er is bijgevolg onvoldoende parkeergelegenheid binnen de hiertoe geëigende zone, namelijk naast de woning in plaats van in de voortuinstrook. Het aantal parkeerplaatsen is bovendien vrij beperkt voor een meergezinswoning met 2 wooneenheden.

Er dient hierdoor voorzien in een grote oppervlakte aan verhardingen, met name onder de carport en in de voortuinstrook, in functie van een bijkomende parking. Het standpunt van appellant dat deze in de voortuinstrook zullen aangelegd worden in grasdallen en bijgevolg als groen te beschouwen zijn wordt niet bijgetreden : een klassieke aanleg van een voortuin kan bezwaarlijk gelijk gesteld worden aan het realiseren van een parkeerplaats met grasdallen”

Vervolgens besluit de deputatie dan tot bovenvermelde voorwaarde. Zij vermeldt echter niets meer over de carport en gaat evenmin in op het inpasbaar zijn van de parkeerplaatsen in de tuinzone (zie ook hoger).

38. *Voorwaarden mogen echter niet zo geformuleerd zijn dat de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goedgevonden aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (F. DE PRETER, ‘Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen’, T.R.O.S. 2003, 9).*

De Raad van State stelde dit onder meer als volgt :

Overwegende dat luidens artikel 105, § 2, DRO de vergunningverlenende overheid voorwaarden kan opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning; dat deze voorwaarden precies moeten zijn, beperkt inzake hun draagwijdte en alleen betrekking mogen hebben op secundaire of bijkomstige elementen; dat zij in ieder geval geen plaats kunnen laten voor een appreciatie inzake de uitvoering ; dat om precies te zijn, zij evenmin afhankelijk kunnen zijn van een onzekere toekomstige gebeurtenis waarvan het al dan niet zich voordoen afhangt van een derde of van de begunstigde van de vergunning; (R.v.St. ■■■■■, nr. 184.524 van 24 juni 2006)

In de VCRO wordt deze voorwaarde uitdrukkelijk opgenomen :

Art. 4.2.19. §1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

In de bestreden beslissing wordt bepaald :

“Evenwel dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden bij het project. Achteraan moeten 4 parkeerplaatsen voorzien worden, dit mag er evenwel niet in resulteren dat er geen achtertuinzone meer overblijft, er dient achteraan nog steeds een tuinstrook gevrijwaard te worden aansluitend bij de meergezinswoning.”

De tuinstrook van lot 6 (na de voorziene bebouwing) is +/- 150m², dit met inbegrip van de inrijstrook naast de woning (4m x 10,20m = 40,08m²). Het valt niet in te zien hoe 4 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien in de overblijvende zone, met uiteraard ook voldoende draaimogelijkheden voor de wagens én de blijvende aanwezigheid van een achtertuinzone, zoals expliciet in de voorwaarde vermeld.

Dit lijkt de verzoekende partijen niet mogelijk.

Zelfs indien dat praktisch mogelijk zou zijn, dan wordt aan de aanvrager de mogelijkheid gegeven om de tuinzone in te richten en een andere bestemming te geven, zoals hij dat wenst. Hij kan ook zelf “kiezen” hoeveel tuinzone hij overhoudt.

Daarenboven wordt de carport, naast de woning, mee vergund. Hij wordt immers nergens uit de vergunning gesloten. De carport én de parkeerplaatsen achteraan zijn niet cumuleerbaar.

De voorwaarde is niet op redelijke wijze uitvoerbaar.

De voorwaarde is niet voldoende precies opgelegd.

39. Deze wijziging van tuinzone naar parkeerzone, palend aan meerdere perceelsgrenzen (lot ■■■■■), is – minstens – een essentiële wijziging die niet voor het eerst in beroep kan worden opgelegd, zonder dat de lokale overheid zich hierover heeft kunnen uitspreken (F. DE PRETER, ‘Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen’, T.R.O.S. 2003, 10 en de aldaar vermelde rechtspraak van de Raad van State).

Ook om deze reden kan dit niet als loutere voorwaarde worden opgelegd.

Artikel 4.2.19§1 VCRO, alsook alle in de hoofding opgesomde beginselen en bepalingen worden geschonden.

40. Het derde middel is gegrond.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers menen dat de door de deputatie opgelegde voorwaarde in verband met de aan te leggen parking niet uitvoerbaar is, want niet combineerbaar met de vergunde carport.

Zoals uit de plannen blijkt is de carport voorzien als een doorrijdbare constructie. Er is dan ook geen reden waarom de parking en de carport niet beide werkzaam kunnen worden gerealiseerd.

Het derde middel is ongegrond.”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Voor wat dit punt betreft verwijst verzoekster tot tussenkomst eveneens naar wat hierboven werd uiteengezet. De voorziene parkeerplaatsen zijn in overeenstemming met wat in de verkaveling gangbaar is.

Het ingediende en goedgekeurde bouwplan is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en met de geest van de goedgekeurde verkaveling en past binnen de bestaande ruimtelijke ordening.

Ook dit middel faalt.”

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

19. De verwerende partij stelt dat de door haar opgelegde voorwaarde om 4 parkeerplaatsen achteraan te voorzien en dit in combinatie met de carport wel degelijk uitvoerbaar is.

De tussenkomende partij stelt dat het ingediende en goedgekeurde bouwplan in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en met de geest van de goedgekeurde verkaveling en past binnen de bestaande ruimtelijke ordening.

20. In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde gesteld dat de tuinzone achteraan 4 parkeerplaatsen moet voorzien, maar er moet nog steeds een strook tuin worden gevrijwaard.

Ten eerste valt niet in te zien hoe in de achtertuintzone 4 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien met voldoende draaimogelijkheden voor de wagens. Zowel de verwerende als de tussenkomende partij zeggen hierover niets.

Ten tweede is de opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing niet conform artikel 4.2.19 VCRO omdat deze voorwaarde niet voldoende precies is. Er wordt niet gepreciseerd hoe groot de tuinstrook aansluitend bij de woning moet zijn. Dit laat de tussenkomende partij vrij om de voorwaarde zelfstandig in te vullen.

21. Het derde middel is gegrond.”

Beoordeling door de Raad

1.

Art. 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

“Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

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 bepalingen volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden kan opleggen voor zover ze voldoende precies zijn, ze redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Voor zover de voorwaarden een aanpassing van de plannen impliceren, kunnen ze slechts betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

2.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aangevraagde meergezinswoning in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening indien er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien bij het project. Om die reden is zij van oordeel dat er “*achteraan*” 4 parkeerplaatsen moeten worden voorzien, met dien verstande dat dit niet voor gevolg mag hebben “*dat er geen achtertuinzone meer overblijft*” en dat “*er achteraan nog steeds een tuinstrook gevrijwaard (dient) te worden aansluitend bij de meergezinswoning*”.

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing de volgende voorwaarden op:

“ ...

- *achteraan zijn 4 parkeerplaatsen te voorzien, er dient evenwel ook achteraan nog steeds een tuinstrook gevrijwaard te worden aansluitend bij de eengezinswoning.*
- *de bouwvrije strook vooraan wordt een groene tuin zonder parkeerplaatsen.”*

Nog los van de vraag of het überhaupt praktisch mogelijk is om achteraan 4 parkeerplaatsen te voorzien en tegelijkertijd nog steeds een tuinstrook te vrijwaren aansluitend bij de woning, stelt de

Raad met de verzoekende partijen vast dat de opgelegde voorwaarde niet bepaalt waar exact de parkeerplaatsen moeten worden ingeplant en evenmin op welke manier deze parkeerplaatsen moeten worden uitgevoerd. De opgelegde voorwaarde laat de tussenkomen partij toe naar eigen goeddunken de 4 parkeerplaatsen in te planten achter de woning. Zo wordt de plaats van de parkeerplaatsen niet exact bepaald, en wordt evenmin bepaald welke afmetingen de parkeerplaatsen moeten hebben en in welke materialen deze moeten worden uitgevoerd.

De omstandigheid dat in de vergunningsvoorwaarde wel wordt bepaald *“dat er nog steeds een tuinstrook gevrijwaard (dient) te worden”*, doet aan deze vaststelling geen afbreuk, nu ook deze voorwaarde elke precisie mist en het aan de tussenkomen partij wordt gelaten om uit te maken hoe groot de resterende tuinstrook moet zijn.

Uit het voorgaande volgt dat de desbetreffende voorwaarde niet als voldoende precies kan worden beschouwd, zodat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Eerste middel

De Raad gaat niet over tot een onderzoek van het eerste middel, aangezien dit geen aanleiding kan geven tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kan worden bijgetreden.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 mei 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee woongelegenheden op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,
met bijstand van
Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT