

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0320
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0052-A

Verzoekende partijen	1. de heer Peter CAEMS 2. mevrouw Caroline FILIEUX vertegenwoordigd door advocaat Ivan LIETAER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, President Rooseveltplein
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Peter DESMET 2. mevrouw Kathy VERCRUYSE vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Marc D'HOORE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Deerlijk van 14 maart 2018 gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van twee woningen op gewijzigde plaats op de percelen gelegen te 8540 Deerlijk, Oliebergstraat 134/136, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0681 en 0682C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 oktober 2019.

Advocaat Ivan LIETAER voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Gregory VERMAERCKE voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 15 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Deerlijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“herbouwen van 2 woningen op gewijzigde plaats”* op de percelen gelegen te Deerlijk, Oliebergstraat 134/136.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Sint-Lodewijk centrum’, (hierna: ‘het RUP’) goedgekeurd door de deputatie op 1 september 2011 in een zone voor wonen en beperkte nevenfuncties (artikel 5) en een bufferzone (artikel 9).

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 27 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juni 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder het voorbehoud dat er een aangepast omgevingsplan wordt ingediend. Hij adviseert onder andere:

“...
TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN
...
Volgens de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is de aanvraag niet in overeenstemming met de opzet van het RUP aangezien het de bedoeling was om in het bouwkader één bedrijfswoning op te trekken bij het achterliggend bedrijf en dit ter vervanging van de op het perceel aanwezige woning. Evenwel werd dit niet vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag ligt in zone 5: wonen + beperkte nevenfunctie en is bestemd voor residentieel wonen en in beperkte mate aan wonen verwante activiteiten. Volgende woonvormen zijn toegelaten: eengezinswoningen, tweegeneratiewoningen en meergezinswoningen. Artikel 5.5 luidt als volgt: “Bij de aanduiding met stippellijn binnen deze zone (locatie Oliebergstraat en Ommegangstraat 33) betekent de effectieve bouwzone voor het optrekken van de hoofd- en nevenvolumes van de woningen.

Huidig ontwerp, een koppelwoning, is volgens de stedenbouwkundige voorschriften mogelijk evenwel dient de aanvraag verder getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Voor de aanvraag is tevens zone 9 : buffer van toepassing, deze is bestemd voor een ruimtelijk en visueel groenscherm. Volgens de voorschriften dient de aanplanting zo geconcipieerd dat de visuele afscherming ook tijdens de winterperiode gegarandeerd wordt. De aanplanting mag het bezonning van de aanpalende percelen niet in belangrijke mate aantasten. De aanplanting van de buffer moet kaderen in de globale tuinaanleg. Lopende de procedure in eerste aanleg werd de bufferzone uitgewerkt. Deze bestaat uit 2 soorten hoogstambomen, namelijk *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' (Zuilhaagbeuk) en *Fraxinus Ornus* 'Meckzek'(Boles) en onderbegroeiing van *Amelanchier Lamarckii* (krentenboompje). Rondom deze twee tussenzones wordt een beplanting voorzien bestaande uit *Viburnum opulus* (Gelderse roos).

...

Er zijn toch wat bedenkingen over de inrichting van de buffer:

- De inrichting van de bufferzone heeft weinig relatie met de ontworpen woningen en tuinen;
- De plantenkeuze
 - o *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' is een smalle zuilvormige boom, evenwel wordt deze 10m hoog wat gezien de oriëntatie negatieve impact heeft op de bezonning van de beroeper;
 - o *Amelanchier lamarckii* is geen ideale heester als onder begroeiing van de voorgestelde bomen, m.n. Zuilhaagbeuk en Boles;
 - o De gekozen soorten garanderen geen visuele afscherming in de winterperiode; er kan misschien eerder gekozen worden voor bosgoed of haag met enkele groenblijvende soorten.

Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan zone 9, het ontwerp dient dan ook herwerkt te worden.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de aanvraag niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en met de plaatselijke aanleg. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden aangezien de stedenbouwkundige voorschriften een koppelwoning toelaten in dergelijke bouwstijl. Op het perceel stond een woning dewelke recentelijk gesloopt is. Het perceel is braakliggend. De 2 woningen zijn ontworpen zodat ze ruimtelijk één geheel vormen. De woningen zijn volledig onderkelderd en bestaan uit 2 bouwlagen met platte dakvorm

In het ontwerp is veel verharding aanwezig, waardoor op eigen terrein veel ruimte ontstaat om auto's te parkeren. Gelet op de steeds frequentere hevige regenbuien is het niet opportuun dat tot tegen de perceelgrens verharding wordt voorzien, waardoor mogelijks aanpalende hinder kunnen ondervinden. Bovendien ware het misschien ook wenselijk dat op eigen perceel een haag wordt voorzien, waardoor verhardten tot tegen de perceelgrens wordt uitgesloten. Ook tegen de voorgevel kan de ruimte die uitgespaard wordt voor grasdallen vervangen worden door beplanting (vaste planten, siergrassen of bodembekkende beplanting), waardoor een kleiner verhard oppervlakte en een meer harmonisch geheel ontstaat.

...

Concluderend kan gesteld worden dat de koppelwoningen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening evenwel dient de buitenomgeving van het ontwerp herwerkt te worden.

...

CONCLUSIE EN VOORSTEL

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het ingestelde beroep deels ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits een aangepast omgevingsplan wordt ingediend.

...

Na de hoorzitting van 10 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 juli 2018 deels gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan. De verwerende partij beslist:

“ ...

MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. De aanvraag is dan ook niet screeningsplichtig.

...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

In het beroepsschrift wordt de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften opgeworpen.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sint-Lodewijk centrum, goedgekeurd door de deputatie op 1 september 2011 en ligt in zone 5 en zone 9 – zone voor buffer.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan de voorschriften van het GRUP:

...

De raadsman van de beroeper stelt tijdens de hoorzitting dat een koppelwoning niet is toegelaten volgens de voorschriften van het GRUP. De stippellijnaanduidingen voorzien op 2 plaatsen in het GRUP een effectieve bouwzone voor de bouw van woningen, m.n. één woning op elk van deze locaties. De voorziene groenaanplantingen voldoen niet aan het GRUP, een aangepast plan is op dit punt niet meer mogelijk. Bovendien is de groenbuffer voor het bedrijf op heden nog steeds niet aangelegd. Beroeper heeft deze woning destijds gekocht met een meerprijs voor het vrije uitzicht, dit in de veronderstelling dat hier geen woningen meer zouden komen. Tot slot worden er vragen gesteld bij het aantal voorziene parkeerplaatsen: 9 plaatsen voor 2 woningen.

De raadsman van de aanvrager stelt dat beroeper zich destijds had moeten verzetten tegen het GRUP. Het GRUP bepaalt het bouwkader en de aanvraag weet zich hierin in te passen. Bij de aankoop van de woning door beroeper was het achterliggend gebied geen agrarisch gebied maar wel industriezone, het GRUP heeft dit gewijzigd. De raadsman wijst er op dat de woningen zich vooral situeren ter hoogte van de garage van de beroeper.

Conform artikel 4.3.1 VCRO kan een beperkt aangepast plan worden ingediend. De buffer voor het bedrijf en de tuinen van de woningen worden geïntegreerd. Er zal gebruik worden gemaakt van bosgoed met meidoornhagen (max. 2m hoog), hult en taxus en hoogstammige fruitbomen en lange grassen. De schaduw van de fruitbomen zal op het eigen perceel vallen. Een beheersplan met snoei om de 3 jaar wordt opgemaakt. Ter

hoogte van de woningen wordt geopteerd voor een soort prairietuin. Het aantal parkeerplaatsen wordt beperkt tot 5.

Wat de verenigbaarheid met het GRUP betreft treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. Nergens in de voorschriften wordt aangegeven dat in elk van de aangeduide bouwzones in zone 5 slechts één woning zou kunnen worden opgericht. De aanduiding bepaalt enkel en alleen de effectieve bouwzone. Hetgeen in die zone kan worden opgericht wordt bepaald door de overige bepalingen van artikel 5. Eéngezinswoningen van het halfopen type zijn in toepassing van artikel 5.2 mogelijk. De kritieken van de beroeper zijn dan ook gericht op het GRUP waar de aanvrager nu uitvoering aan geeft.

Wat de groenaanplantingen betreft wordt middels een aangepast plan voldaan aan de voorschriften van het GRUP. Er wordt een doordachte aanplant voorzien in verschillende zones met voldoende diversiteit, waaronder ook bladhoudend, en een variatie in hoogtes. Beroeper vraagt enerzijds een vrijwaring van haar uitzicht maar hekelt anderzijds ook het ontbreken van een groenbuffer? Hoe dan ook wordt middels het groenplan het bedrijf passend gebufferd zoals voorzien in het GRUP. Een voorwaarde betreffende de realisatie van de aanplantingen wordt opgelegd. Bovendien kan in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO wel degelijk een vergunning worden verleend op grond van een aangepast plan. De aanpassingen komen de ruimtelijke ordening ten goed, vloeien voort uit de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en doen geen afbreuk aan de rechten van derden en beroeper in het bijzonder. De aanpassing vloeit immers voort uit het door haar ingediende beroepschrift. Bovendien gaat het om een verdere verfijning en meer passende uitwerking van een groenplan dat in eerste aanleg reeds werd vergund, in dit opzicht is er dan ook geen sprake van een essentiële wijziging.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

...

Middels de beperkt aangepaste plannen inzake de verharding en de groenaanleg wordt voldaan aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (cfr. supra).

Voor het overige dient vastgesteld dat het oprichten van de woningen geen aanleiding zal geven tot onaanvaardbare hinder in hoofde van de beroeper.

In het licht hiervan treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en stelt zij vast dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

BESLUIT

De vergunning wordt verleend volgens beperkt aangepast plan en onder toevoeging van de volgende voorwaarden:

- de groenaanplantingen voorzien in zone 9 “bufferzone” van het GRUP hebben een maximale hoogte van 2m;
- de groenaanplantingen moeten worden gerealiseerd uiterlijk in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de voltooiing van de werken;
- de stipte naleving van het advies van Provinciale Dienst Waterlopen

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 16 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 10 december 2018 toe in de debatten.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als onmiddellijk omwonenden van het bouwperceel en vrezen hinder en nadelen door de bouw van twee woningen in tweede bouwlijn. Het vergunde project beoogt volgens hen een omvangrijker bouwprogramma dan toegestaan door het ruimtelijk uitvoeringsplan. Ze vrezen visuele hinder en geluidshinder door het af- en aanrijden van voertuigen op de smalle private toegangsweg vlak naast hun tuin.

Verder lichten ze toe dat het project geen groenaanleg bevat in streekeigen groen, maar wel bladverliezende beplantingen. Het is onduidelijk waar de wintervaste beplantingen worden aangeplant en hoeveel er dat zullen zijn. Ze vrezen wederzijdse inkijk tijdens de winterperiode en een afname van uitzicht, licht en bezonning en een waardevermindering.

2.

De tussenkomende partijen werpen op dat de verzoekende partijen hun gevreesde hinder en nadelen niet aannemelijk maken. Dat ze last zullen hebben door twee woningen in tweede bouwlijn is niet voldoende en eerder een gevolg van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat de verzoekende partijen niet hebben bestreden. Minstens impliciet hebben de verzoekende partijen dus de ontwikkeling van een residentieel bouwkader op het perceel aanvaard.

De tussenkomende partijen leggen verder uit dat het bouwperceel op enige afstand ligt van de woning van verzoekende partijen, dat ze daar geen rechtstreeks zicht op hebben en de bufferzone het zicht zal onttrekken. De tussenkomende partijen stellen nog dat de verzoekende partijen de visuele hinder en de geluidsoverlast door toenemend verkeer niet concreet verduidelijken.

Tot slot laten ze nog gelden dat de wettigheid van het groenscherm los staat van het belang bij de vordering en bovendien elke inkijkhinder door het aangepast groenplan wordt weerlegd. Waar de verzoekende partijen bekritiseerden dat de oorspronkelijke buffer nooit is aangelegd, roepen ze nu hinder in door de aanleg van een buffer.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de hinder en nadelen wel degelijk voortvloeien uit de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat een verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Die bepaling vereist niet dat het bestaan van hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat een verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij moeten kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de herbouw van twee woningen in tweede bouwlijn met groenaanleg. De gekoppelde woningen ontsluiten via een private toegangsweg langsheen de woning van de verzoekende partijen op de Oliebergstraat.

De verzoekende partijen die zich in de onmiddellijke nabijheid van het bouwperceel situeren maken voldoende aannemelijk dat ze visuele hinder kunnen ondervinden door het project en een risico vrezen voor toenemende geluidshinder door op- en afrijdend verkeer. Bovendien duidt het grafisch plan van het RUP enkel de bebouwbare zone aan en bevat het stedenbouwkundige voorschriften die een ruime beoordeling laten over de concrete invulling van het project. De verzoekende partijen bekritisieren dan ook niet louter die hinderaspecten die al vaststaan sinds het RUP, maar wel degelijk voortvloeien uit de concrete uitvoering van het project zoals het door de bestreden beslissing wordt vergund.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013 (hierna: Project-MER-besluit)

Ze zetten uiteen dat de verwerende partij overweegt dat het aangevraagde niet slaat op een project dat voorkomt op de lijst van bijlage III van het Project-MER-besluit. Dat is volgens de verzoekende partijen echter wel het geval. Het gaat om een stadsontwikkelingsproject, met name wordt er meer dan één gezinswoning opgericht en het bouwvolume overstijgt 1.000 m³. De bestreden beslissing bevat geen afdoende formele motivering.

2.

De tussenkomende partijen hernemen de toepasselijke regelgeving en merken op dat op het bouwperceel al een woning aanwezig was. De bestreden beslissing heeft tot gevolg dat er een woongelegenheden bijkomt op hetzelfde bouwperceel. Verwijzend naar rechtspraak benadrukken ze dat het realiseren van een enkele woongelegenheden geen stadsontwikkelingsproject is. Dat geldt nog meer omdat het ruimtelijk uitvoeringsplan een residentiële ontwikkeling mogelijk maakt. Tot slot wijzen ze erop dat de bestreden beslissing wel een formele motivering bevat en elke bijkomende motivering zou overbodig zijn.

3.

De verzoekende partij herhaalt dat de bestreden beslissing twee woningen vergunt met een bouwvolume van meer dan 1.000 m³

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.2, §2bis van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst *“waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”*.

Het Project-MER-besluit vermeldt die projecten en vormt mee een omzetting in intern recht van de richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Bijlage III bij het Project-MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet opgesteld worden. In rubriek 10b worden *‘stadsontwikkelingsprojecten’* als een van die projecten vermeld.

De m.e.r.-regelgeving bevat geen definitie van het begrip *‘stadsontwikkelingsproject’*. In het richtsnoer van de Europese Commissie *‘Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive’* en in de *‘Handleiding stadsontwikkelingsprojecten’* van het Departement Omgeving wordt een toelichting gegeven van het begrip *‘stadsontwikkelingsprojecten’*. Stadsontwikkelingsprojecten zijn projecten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen, handelsactiviteiten en dienstverlening. Dergelijke projecten zijn te beschouwen als *‘stedelijk’* van aard,

Het ontwikkelen van woongelegenheden is dus in principe een stadsontwikkelingsproject, ongeacht de inplantingslocatie in stedelijk dan wel landelijk gebied. Ook kleinschalige woonprojecten kunnen milieueffecten veroorzaken en dus onder het ruim toepassingsgebied van de categorie *‘stadsontwikkelingsprojecten’* vallen. Het begrip *‘stadsontwikkelingsproject’* wijst evenwel op een project met een bepaalde omvang, zodat niet elke creatie van woongelegenheden een stadsontwikkelingsproject is.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag het bouwen van twee gekoppelde eengezinswoningen met een gemeenschappelijke tuinzone beoogt op een braakliggend terrein. De woning die op het terrein stond werd aan de hand van een eerdere stedenbouwkundige vergunning gesloopt. De nieuwe koppelwoningen ontsluiten via de bestaande toegangsweg naar de Oliebergstraat.

Het enkele feit dat er, vergeleken met de vroegere situatie, slechts één bijkomende woongelegenheden wordt opgericht, sluit op zich niet uit dat gevraagde project een stadsontwikkelingsproject kan zijn. Overigens blijkt uit de beschrijvende nota dat de vroegere woning al werd gesloopt. De aanvraag beoogt dan ook de oprichting van twee woongelegenheden op een braakliggend terrein.

De handleiding van het Departement Omgeving geeft onder andere aan dat meerdere woongelegenheden geen stadsontwikkelingsproject zijn als ze een totaal bouwvolume van maximaal 1.000 m³ hebben. Hoewel de handleiding niet bindend is, is het wel een richtinggevend instrument dat als leidraad kan dienen. Volgens de nota bij de aanvraag tellen de nieuwe woningen in totaal een bruto-oppervlakte van 287,7 m² en een brutobouwvolume van 1.658,91 m³.

3.

De Raad brengt de vaste rechtspraak van het Hof van Justitie in herinnering waarin herhaaldelijk wordt gewezen op de ruime werkingssfeer en het zeer brede doel van de Project-MER-richtlijn, waarvan de aangehaalde regelgeving een omzetting vormt. (HvJ 24 oktober 1996, Kraaijeveld e.a., C-72/95, punt 31; HvJ 28 februari 2008, Abraham e.a., C-2/07, punt 32; HvJ 24 november 2016, Bund Naturschutz in Bayern eV, C-645/15, punt 23; HvJ 7 augustus 2018, Prenninger e.a., C-329/17, punt 35-36).

Zoals de tussenkomende partijen opmerken wijst ook de richtsnoer van de Europese Commissie erop dat bij de invulling van het begrip ‘*stadsontwikkelingsproject*’ de ruime werkingssfeer en het zeer brede doel van de Project-MER-richtlijn niet vergeten mag worden. Met name dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben bij de vergunningverlening worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten (HvJ 19 september 2000, Linster, C-287/98, punt 52).

4.

Gelet op het voorgaande valt het niet uit te sluiten dat het aangevraagde project als een stadsontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden. Het komt in de eerste plaats aan de vergunningverlenende overheid toe om dat voldoende concreet en zorgvuldig te beoordelen.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij zonder meer dat de aanvraag geen betrekking heeft op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het Project-MER-besluit. In het licht van de gegevens van het dossier volstaat die overweging echter niet. Uit de bestreden beslissing blijkt niet op basis van welke overwegingen en concrete gegevens de verwerende partij heeft beslist dat de aanvraag niet voorkomt op bijlage III van het Project-MER-besluit. Nochtans is dat in het licht van de aanvraag niet vanzelfsprekend.

Het middel is gegrond.

B. Tweede, vierde en zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging. (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken).

Ze zetten uiteen dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd terwijl nochtans blijkt dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag om verschillende redenen niet in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Met name het aantal woningen (vierde middel) en de groenbuffering (zesde middel).

1.2

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 5.5 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sint-Lodewijk centrum' (hierna: gRUP).

Ze lichten toe dat de bestreden beslissing de bouw van twee eengezinswoningen vergunt. De percelen van de aanvraag bevinden zich naast zone 7 van het gRUP waar zich de bedrijfsgebouwen van de vergunningsaanvragers bevinden. De verzoekende partijen beklemtonen dat het ruimtelijk uitvoeringsplan er enkel toe strekt om een bedrijfswoning toe te laten in de zone 5. Dat artikel 5.5 van het gRUP 'woningen' in het meervoud vermeldt, slaat enkel op het feit dat het grafisch plan twee locaties staan aangeduid. Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar vindt dat. De aanvraag bevindt zich maar in een van die twee zones zodat er ten onrechte wordt geoordeeld dat er meer dan een woning vergunbaar is.

1.3

In het zesde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van artikel 9.2 en 9.3 van het gRUP.

Artikel 9.2 bepaalt dat de bufferzone bestemd is voor een ruimtelijk visueel groenscherm met visuele afscherming tijdens de winterperiode. Artikel 9.3 bepaalt dat de bufferzone wordt ingericht met streekeigen groen. Nergens in de bestreden beslissing of het goedgekeurde groenplan wordt iets gezegd over de vraag of het groenscherm streekeigen is en in de winter afscherming biedt. De verzoekende partijen bepleiten dat het tegendeel het geval is.

2

2.1

De tussenkomende partijen antwoorden dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het tweede middel omdat ze alle bestuursrechtelijke rechtsmiddelen hebben kunnen uitputten. Waar ze nog zouden argumenteren dat "andere belanghebbenden" in hun rechten werden geschonden streven ze een *actio popularis* na. Verder verduidelijken ze dat artikel 3, §2 van het Besluit Openbare Onderzoeken bepaalt dat wanneer voor het gebied waarin het perceel gelegen is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, bestaat en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de bepalingen ervan, een openbaar onderzoek niet vereist is. Ze besluiten dat de aanvraag het gRUP niet schendt. (vierde en zesde middel)

2.2

De tussenkomende partijen antwoorden op het vierde middel dat het niet ontvankelijk is. Ze menen dat de verzoekende partijen de residentiele ontwikkeling hebben aanvaard door het gRUP niet te bestrijden. De verzoekende partijen kunnen nu niet beletten dat die bestemming wordt gerealiseerd. De tussenkomende partijen verduidelijken dat artikel 5.2 een koppelwoning toelaat binnen de aangeduide zone van artikel 5.5 van het uitvoeringsplan. De interpretatie dat maar een woning per woonkader mogelijk is, volgt niet uit en vindt geen steun in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.3

Verder betwisten de tussenkomende partijen de ontvankelijkheid van het zesde middel en werpen op dat het aangepaste groenplan net een antwoord biedt op de opmerkingen van de verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen hebben dan

ook geen belang bij het middel. De tussenkommende partij merkt op dat de verzoekende partijen ook niet betwisten dat het aangepast groenplan en de bestreden beslissing afdoende antwoorden op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij motiveert wel degelijk afdoende waarom de vergunde groenbuffer beantwoordt aan het ruimtelijk uitvoeringsplan. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan.

3.

De verzoekende partijen benadrukken in hun wederantwoordnota dat ze met het tweede middel niet de belangen van derden nastreven, maar ze wel degelijk zelf minder gelegenheid hebben gehad om het aanvraagdossier in te zien. Voor de rest voegen ze niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten in essentie uiteen dat de aanvraag strijdt met de voorschriften van het gRUP en dus onterecht niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het organiseren van een openbaar onderzoek heeft tot doel de belanghebbenden in staat te stellen hun bezwaren kenbaar te maken. Het gebrek aan het organiseren van het openbaar onderzoek dat de verzoekende partijen aanvoeren, raakt bijgevolg rechten en waarborgen die in de regelgeving zijn ingebouwd voor de verzoekende partijen. De verzoekende partijen hebben belang bij het middel waarin ze het niet organiseren van het openbaar onderzoek aankaarten.

De tussenkommende partijen werpen nog op dat de verzoekende partijen het gRUP niet hebben aangevochten en dus de residentiele ontwikkeling van het gebied hebben aanvaard. Ze kunnen ze dus geen belang meer doen gelden bij hun beroep tegen de bestreden beslissing die die ruimtelijke visie realiseert.

De exceptie van de tussenkommende partijen wordt niet aangenomen. Het is net de wettigheidskritiek van de verzoekende partijen dat het vergunde project strijdt met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke uitvoeringsplan. De vraag of de verzoekende partijen zich al dan niet kunnen vinden in het uitvoeringsplan is dus naast de kwestie.

2.

Uit artikel 3, §2 van het Besluit Openbare Onderzoeken volgt dat een openbaar onderzoek niet vereist is wanneer de aanvraag zich situeert binnen de voorschriften van een gRUP. De toepassing van die bepaling vereist wel dat het uitvoeringsplan voor het aangevraagde niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften over de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies. Bovendien geldt de bepaling enkel wanneer de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verzoekende partijen bekritisieren niet dat het gRUP voor het bouwperceel voorschriften bevat over de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies. Wel betwisten ze dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften over de toegelaten woningen (artikel 5) en de groenbuffer (artikel 9).

3.

Artikel 5 van het gRUP bepaalt dat de percelen van de aanvraag bestemd zijn voor residentieel wonen en in beperkte mate aan wonen verwante activiteiten (artikel 5.1). Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen zijn toegestaan, zowel gegroepeerd als in halfopen- of vrijstaande bebouwingwijze. (artikel 5.2)

Het bouwperceel bevat volgens het verordenend grafisch plan nog een zone die met een stippellijn werd aangeduid. Artikel 5.5 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt daarover:

“De aanduiding met stippellijn binnen deze zone (lokatie Oliebergstraat en Ommegangstraat 33) betekent de effectieve bouwzone voor het optrekken van de hoofd en nevenvolumes van de woningen.”

Anders dan wat de verzoekende partijen aanvoeren, volgt uit de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften niet dat in de afgebakende zone slechts één woning vergund kan worden. Integendeel volgt uit de geciteerde bepaling net uitdrukkelijk dat woningen, en dus meer dan een, toegelaten zijn. Waar het voorschrift van artikel 5.5 het heeft over ‘woningen’ in het meervoud zien de verzoekende partijen daarvoor een verantwoording in het feit dat er meerdere van die zones zijn ingetekend op het grafisch plan, maar er slechts een woning toegelaten zou zijn per ingetekende zone (stippellijn).

De verwerende partij heeft die argumentatie in de bestreden beslissing weerlegd en geoordeeld:

“Wat de verenigbaarheid met het GRUP betreft treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. Nergens in de voorschriften wordt aangegeven dat in elk van de aangeduide bouwzones in zone 5 slechts één woning zou kunnen worden opgericht. De aanduiding bepaalt enkel en alleen de effectieve bouwzone. Hetgeen in die zone kan worden opgericht wordt bepaald door de overige bepalingen van artikel 5. Eéngezinswoningen van het halfopen type zijn in toepassing van artikel 5.2 mogelijk. De kritieken van de beroeper zijn dan ook gericht op het GRUP waar de aanvrager nu uitvoering aan geeft.”

De verzoekende partijen tonen de onjuistheid van die beoordeling niet aan. De tussenkomen partijen merken integendeel terecht op dat de interpretatie van de verzoekende partijen geen steun vindt in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Noch in de stedenbouwkundige voorschriften dan wel de begeleidende toelichting wordt hun stellingname bevestigd. Ook de visie dat het gRUP slechts tot doel zou hebben om een bedrijfswoning of conciërgewoning toe te staan, wordt in het hele gRUP nergens vertolkt. Artikel 5.5 bepaalt louter waar de bouwzone zich bevindt en bevat voor het overige geen verdere beperking van de volgens artikel 5.1 en 5.2 toegestane bebouwing.

4.

Verder bekritisieren de verzoekende partijen dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften over de bufferzone.

De exceptie van de tussenkomen partijen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel wordt verworpen. De verzoekende partijen hebben als omwonenden een belang bij het middel waar ze aanvoeren dat de groenbuffer strijdt met het gRUP en net daarom niet zal volstaan om inkijk en zichthinder tegen te gaan. Of de planaanpassing tegemoetkomt aan de geformuleerde opmerkingen vormt de discussie van het derde middel.

Artikel 9 ‘buffer’ van het ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt dat de zone bestemd is als bouwvrije zone voor een ruimtelijk en visueel groenscherm. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. De aanplanting van de buffer moet kaderen in het globaal tuinaanleg van het betrokken perceel. (artikel 9.1) Artikel 9 bepaalt daarover nog verder:

“ ...

9.2

De aanplanting van de zone moet zo geconcipieerd worden dat de visuele afscherming ook tijdens de winterperiode gegarandeerd wordt.

9.3

De zone wordt beplant met streekeigen aanplantmateriaal - struiken en bomen - waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat.

De aanplanting dient gerealiseerd te worden als combinatie van hoogstammige loofbomen en heesters van streekeigen soorten.

De aanplanting (boom- en struikkruiden) mag met kruiden de voorziene strook overschrijden.

9.4

De aanplanting mag het bezonnen van de aanpalende percelen niet in belangrijke mate aantasten.

...”

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvrager na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een bijkomend groenplan heeft ingediend bij de verwerende partij. Het beplantingsplan duidt verschillende zones aan met vermelding van de beplanting die wordt aangeplant. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij over de groenbuffer onder meer dat er wordt voldaan aan de voorschriften van het gRUP. Ze stelt vast dat er een doordachte aanplant wordt gepland *“in verschillende zones met voldoende diversiteit, waaronder ook bladhoudend, en een variatie in hoogtes”*.

Anders dan wat de verzoekende partijen aanvoeren, getuigt die beoordeling niet van een onredelijke of foute toepassing van de geciteerde bepalingen. Uit die bepalingen volgt immers dat de vergunningverlenende overheid, bij de vraag of de groenaanplanting verenigbaar is met het gRUP, over een bepaalde beoordelingsvrijheid beschikt. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing valt op te maken dat de verwerende partij oordeelt dat het groenscherm deels wordt aangeplant met bladhoudende beplantingen, met gevarieerd groen en verschillende hoogtes.

Tegen die beoordeling plaatsen de verzoekende partijen enkel dat de verwerende partij niet motiveert of er inheemse soorten worden aangeplant. Ze voeren evenwel zelf geen enkel concreet gegeven aan waaruit zou blijken dat de groenaanplant strijdt met artikel 9.3 van het gRUP. De stelplicht van de verzoekende partijen vereist evenwel net dat de verzoekende partijen de aangevoerde onwettigheid voldoende concreet staven en aantonen.

5.

De verzoekende partijen tonen bijgevolg niet aan dat de aanvraag strijdt met de door hen aangehaalde voorschriften van het gRUP ‘Sint-Lodewijk – Centrum’ en er onterecht geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

De middelen worden verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.19 en 4.3.1, §1 tweede en derde lid VCRO en van artikel 4.7.14 en 47.21 VCRO.

Ze zetten uiteen dat de verwerende partij de aanvraag voorwaardelijk vergunt nadat de tussenkomen partij een bijkomend groenplan heeft ingediend. Dat kan enkel als de planaanpassing beperkt zijn. Volgens hen werd bovendien de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen ontnomen om zich daarover in eerste aanleg uit te spreken. De verzoekende partijen menen verder dat de bijkomende plannen pas op de hoorzitting werden ingediend zonder dat de verzoekende partijen over voldoende tijd beschikten om daarop in te gaan. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kon geen bijkomend advies verlenen. De vergunningsaanvraag was onvolledig en de aangehaalde bepalingen laten niet toe om pas nadien aangepaste plannen in te dienen. Bovendien gaat het niet om een beperkte aanpassing.

2.

De tussenkomen partijen antwoorden dat het groenplan dat bij de aanvraag was gevoegd vaag en onvolledig is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft enkel vastgesteld dat het groenplan herwerkt moest worden en een vergunning verleend kon worden mits een aangepast omgevingsplan. Verder leggen ze uit dat artikel 4.3.1 VCRO een aanpassing van de plannen toelaat zodat de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen niet is geschonden.

Het aangepast groenplan werd toegelicht op de hoorzitting en aan de verzoekende partij meegedeeld met een mail van 10 juli 2019. De bestreden beslissing werd negen dagen later genomen en het groenplan komt tegemoet aan de opmerkingen van de verzoekende partijen. De rechten van de verzoekende partijen zijn niet geschonden. Waar ze nog aanvoeren dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen bijkomend advies kon verlenen hebben de verzoekende partijen geen belang en is het middel onontvankelijk.

3.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het derde middel duiden de verzoekende partijen de artikelen 4.7.21 en 4.2.19 VCRO aan als geschonden geachte bepaling. De verzoekende partijen bekritisieren met hun middel in essentie enkel dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet kon verlenen op basis van een niet beperkt aangepast aanvraagdossier. Ze leggen daarbij niet in het minste uiteen waarom ze artikel 4.2.19 en artikel 4.7.21, dat bestaat uit 8 verschillende paragrafen, in zijn geheel aanhalen en geschonden achten. De aangevoerde schending van die bepalingen is niet ontvankelijk.

2.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, 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.

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

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid. Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire toelichting (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34*) blijkt dat tijdens de administratieve vergunningsprocedure uitsluitend “*beperkte*” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn en wordt een “*beperkte aanpassing*” als “*kleine planwijzigingen*” aangeduid.

Of een vergunde planaanpassing en de motieven daartoe voldoen aan artikel 4.3.1, §2, tweede en derde lid VCRO moet beoordeeld worden in het licht van het aangevraagde en de gegevens van het dossier.

2.

De partijen betwisten niet dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag opmerkingen heeft geplaatst bij de tuinaanleg in de bufferzone. Zo stelde hij vragen bij de plantenkeuze en de visuele afscherming die werd geboden tijdens de winterperiode. Het advies luidde daarom dat het ontwerp herwerkt diende te worden en een vergunning verleend kon worden “*mits een aangepast omgevingsplan wordt ingediend*”.

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partijen vervolgens bij de verwerende partij een aangepast beplantingsplan hebben ingediend waarop nu wel verschillende zones en beplantingen staan aangeduid.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij het aangevraagde “*volgens beperkt aangepast plan*” en overweegt daarover:

“ ...

Wat de groenaanplantingen betreft wordt middels een aangepast plan voldaan aan de voorschriften van het GRUP. Er wordt een doordachte aanplant voorzien in verschillende zones met voldoende diversiteit, waaronder ook bladhoudend, en een variatie in hoogtes. Beroeper vraagt enerzijds een vrijwaring van haar uitzicht maar hekelt anderzijds ook het ontbreken van een groenbuffer? Hoe dan ook wordt middels het groenplan het bedrijf passend gebufferd zoals voorzien in het GRUP. Een voorwaarde betreffende de realisatie van de aanplantingen wordt opgelegd. Bovendien kan in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO wel degelijk een vergunning worden verleend op grond van een aangepast plan. De aanpassingen komen de ruimtelijke ordening ten goed, vloeien voort uit de opmerkingen

van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en doen geen afbreuk aan de rechten van derden en beroeper in het bijzonder. De aanpassing vloeit immers voort uit het door haar ingediende beroepschrift. Bovendien gaat het om een verdere verfijning en meer passende uitwerking van een groenplan dat in eerste aanleg reeds werd vergund, in dit opzicht is er dan ook geen sprake van een essentiële wijziging.

Uit die overwegingen blijkt duidelijk en afdoende om welke redenen de verwerende partij de wijzigingen als beperkte aanpassingen beschouwt, met name omdat het gaat om een “*verdere verfijning en meer passende uitwerking van een groenplan dat in eerste aanleg reeds werd vergund*”. Uit de bestreden beslissing blijkt ook afdoende duidelijk dat de wijzigingen zijn ingegeven om tegemoet te komen aan het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die gunstig adviseerde “*mits een aangepast omgevingsplan wordt ingediend*” en dat de wijzigingen tegemoetkomen aan de goede ruimtelijke ordening.

Tegenover de overwegingen in de bestreden beslissing stellen de verzoekende partijen enkel dat de vergunningsaanvraag “*onvolledig of vaag*” was en er “*geen beperkte aanpassing*” was omdat ze ook betrekking had op de verhardingen. De verzoekende partijen overtuigen daarmee niet dat de verwerende partij een te ruime invulling heeft gegeven aan het begrip “*beperkte aanpassing*”, maar menen gewoon het tegendeel. Om diezelfde redenen overtuigen ze evenmin dat het aanvraagdossier onvolledig was zodat de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen in het licht van artikel 4.7.14 VCRO werd geschonden.

In het licht van de concrete omstandigheden van de zaak, en met name de aard van de doorgevoerde planwijzigingen, is het niet duidelijk wat volgens de verzoekende partijen op grond van de aangehaalde bepalingen nog bijkomend gemotiveerd moet worden door de verwerende partij. De verzoekende partijen maken in elk geval niet aannemelijk dat de verwerende partij, gelet op de aard van de doorgevoerde aanpassingen, met name een verdere verduidelijking van de groenaanleg, aandacht en verdere motieven had moeten wijden aan de vereisten van artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO.

Voor zover de verzoekende partijen in de wederantwoordnota ervan uitgaan dat enkel planaanpassingen mogelijk zijn voor “*kennelijk bijkomstige zaken*”, kunnen ze niet gevolgd worden. Aangezien de planaanpassingen doorgevoerd werden om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geldt in dat geval de vereiste van “*kennelijk bijkomstige zaken*” niet.

3.

De verzoekende partijen overtuigen bovendien niet dat de planaanpassing hun inspraakrechten heeft geschaad. Zoals de tussenkomende partij terecht opmerkt, werd het bijkomende plan op de hoorzitting van 10 juli 2018 ingediend en nadien ook elektronisch aan de verzoekende partijen overgemaakt. Uit het proces-verbaal van de hoorzitting blijkt dat de tweede verzoekende partij en haar raadsman op de hoorzitting aanwezig waren. Het valt dan ook niet in te zien hoe de verzoekende partijen hun inspraakrechten werden geschaad. Te meer de bestreden beslissing dateert van 19 juli 2018 zodat de verzoekende partijen nog voldoende tijd hadden om eventuele opmerkingen aan de verwerende partij over te maken. Dat hebben ze kennelijk niet gedaan.

Verder merken de verzoekende partijen nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet over voldoende tijd beschikte om een nieuw verslag op te maken, maar zetten ze op geen enkele manier uiteen waarom het bijkomende plan een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereiste. Het betoog blijft op dit punt beperkt tot een loutere stelling.

Het middel wordt verworpen.

D. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vijfde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.5, §1 en 2 VCRO en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (hierna: Besluit Minimale Weguitrusting)

Ze zetten uiteen dat de bestreden beslissing een vergunning verleent voor de bouw van twee woningen die enkel toegankelijk zijn vanaf de openbare weg via een private toegangsweg van minder dan drie meter breed. Een gebouw met hoofdfunctie wonen kan evenwel slechts vergund worden als het terrein gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Dat is niet het geval omdat er enkel een ontsluiting is via een private toegangsweg naar de Oliebergstraat.

De verzoekende partijen bevestigen dat het Besluit Minimale Weguitrusting bepaalt dat de decretale vereisten van een voldoende uitgeruste weg niet van toepassing zijn wanneer een private weg aansluit op een voldoende uitgeruste weg. Ze leggen wel uit dat het gaat om een afwijkingsregel die beperkt moet gelezen worden. De toegangsweg naar meerdere woningen is geen private toegangsweg in de zin van het besluit. Ze zien daarvoor bevestiging in de rechtspraak.

2.

De tussenkomende partijen antwoorden dat artikel 4.3.5, §1 VCRO geen onderscheid maakt tussen wegen met een privaat of openbaar statuut. Artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting bepaalt dat artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing is op private toegangswegen, wat de verzoekende partijen ook niet betwisten. Het gaat niet om een uitzondering op artikel 4.3.5 VCRO, maar wel om een verduidelijking ervan. Er is wel degelijk sprake van een private toegangsweg in de spraakgebruikelijke betekenis van het woord.

3.

De verzoekende partij verwijzen in hun toelichtende nota nog uitvoerig naar rechtspraak van de Raad en verduidelijken dat het Besluit Minimale Weguitrusting de toepassing van de VCRO niet kan beperken.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning moet geweigerd worden indien dit genoodzaakt wordt door decretale beoordelingselementen.

Een van die decretale beoordelingselementen is artikel 4.3.5, §§1 en 2 VCRO (Hoofdstuk III. “Beoordelingsgronden”, afdeling 2. “Decretale beoordelingselementen”). Dat bepaalt onder andere dat een stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw met hoofdfunctie wonen enkel mogelijk is op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

De verzoekende partijen bevestigen zelf uitdrukkelijk dat uit artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting volgt dat een private toegangsweg tot een woning niet zelf aan de eisen over minimale weguitrusting moet voldoen, voor zover de private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

2.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het bouwperceel zich in tweede bouwlijn bevindt en toegankelijk is via *“een private oprit”*. Ook de verzoekende partijen lijken in hun verzoekschrift in eerste instantie die vaststelling te bevestigen waar ze aanvoeren dat de twee eengezinswoningen *“vanaf de openbare en uitgeruste weg”* enkel bereikbaar zijn via *“een private toegangsweg van minder dan 3 meter breed”*.

De verzoekende partijen betwisten dus niet dat de toegangsweg aansluit op de Oliebergstraat, een voldoende uitgeruste openbare weg. Hoewel ze meermaals in hun verzoekschrift stellen dat de woningen toegankelijk zijn via *“een private toegangsweg”* betwisten ze niettemin net dat die toegangsweg geen private weg zou zijn.

3.

Bij gebrek aan een definitie van het begrip *“private toegangsweg tot de woning”*, moet het begrip in zijn gewone spraakgebruikelijke betekenis worden uitgelegd. Meer bepaald als een weg die enkel voor het eigen gebruik van de betrokken woning bestemd is dan wel exclusief toegang geeft tot de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Het moet dus gaan om een weg die rechtstreeks toegang geeft tot het in artikel 4.3.5, §1 VCRO bedoelde *“stuk grond”* met de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

De toegangsweg naar de Oliebergstraat biedt uitsluitend een uitweg voor de twee koppelwoningen op de percelen 0681 en 0682C. De verzoekende partijen brengen geen concrete en overtuigende gegevens aan die aantonen dat de toegangsweg geen *“private toegangsweg tot de woning”* in de zin van art. 3 artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting is. De verzoekende partijen beweren niet dat de toegangsweg toegang verleent tot andere percelen, dan deze die betrokken zijn in de voorliggende aanvraag. Als zodanig kan aangenomen worden dat de private toegangsweg exclusief toegang verleent tot de grond waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Het enkele feit dat de toegangsweg een uitweg biedt aan meer dan één woning volstaat in het licht van de feitelijke gegevens van de zaak niet.

Het middel wordt verworpen.

E. Zevende middel

Standpunt van de partijen

In het zevende middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.19, §1 VCRO en artikel 9.4 van het gRUP ‘Sint-Lodewijk centrum’.

Ze zetten uiteen dat de bestreden beslissing de voorwaarde bevat dat de groenaanplantingen in de bufferzone een maximale hoogte hebben van twee meter. Nochtans blijkt uit groenaanlegplannen dat de beplantingen veel hoger kunnen groeien. De voorwaarde is dus in strijd met de aan te leggen beplantingen. De opgelegde voorwaarde is onvoldoende precies en onmogelijk te realiseren. De verzoekende partijen menen dat hun bezonning wordt ontnomen door de grote hoogtes van de beplantingen.

2.

De tussenkomende partijen antwoorden dat het middel niet ontvankelijk is omdat het aangepaste groenplan een antwoord biedt op de opmerkingen van de verzoekende partijen.

Verder leggen ze uit dat de bestreden beslissing duidelijk de maximale groeihoogte vastlegt op twee meter zodat er geen schending is van artikel 9.4 van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Ze benadrukken dat het aangepast groenplan verschillende zones aanduidt met beplantingen en een

lijst met fotoreportage. Het valt volgens hen niet in te zien hoe de opgelegde voorwaarde onmogelijk is of niet voldoende precies.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij hebben als direct omwonenden een belang bij het middel waarin ze aanvoeren dat de voorwaarden over de bufferzone, die een visuele afscherming moet verzekeren, onvoldoende duidelijk en niet realiseerbaar zijn. Uit het middel blijkt ook dat de verzoekende partijen een vermindering van zonlicht vrezen door de opgelegde voorwaarde.

2.

De verzoekende partijen bekritiseren de volgende voorwaarde die de verwerende partij aan de bestreden beslissing heeft verbonden:

“de groenaanplantingen voorzien in zone 9 “bufferzone” van het GRUP hebben een maximale hoogte van 2m; “

Uit artikel 4.2.19 VCRO volgt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden. Daartoe is wel vereist dat de voorwaarden voldoende precies zijn, ze redelijk in verhouding staan tot de vergunde handelingen, verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Samen met de tussenkomende partij stelt de Raad vast dat het aangepaste en vergunde beplantingsplan een gedetailleerd overzicht bevat van de bufferzone en verschillende zones aanduidt met vermelding van de aan te planten beplanting. De verzoekende partijen voeren wel aan dat verschillende planten en bomen in de bufferzone hoog kunnen uitgroeien. De voorwaarde in de bestreden beslissing beperkt de hoogte van de beplantingen uitdrukkelijk en precies op twee meter. Het valt niet in te zien, en de verzoekende partijen leggen ook niet uit, hoe die voorwaarde niet realiseerbaar of onduidelijk zou zijn. Om diezelfde reden tonen ze ook niet aan dat artikel 9.4 van het GRUP geschonden zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

F. Achtste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het achtste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO.

Ze zetten uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de aanvraag door de aangepaste plannen voldoet aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Nochtans sluiten twee koppelwoningen volgens hen niet aan bij de typologie van de woningen in de omgeving, die zich kenmerken door vrijstaande eengezinswoningen. Ze lichten toe dat de koppelwoningen niet functioneel inpasbaar zijn en dat de bestreden beslissing niet motiveert waarom de afwijkende aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het is niet omdat het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt nageleefd dat er geen formele motivering moet zijn over de goede ruimtelijke ordening. Bovendien werd de koppelwoning vergund in tweede bouwlijn en kunnen voertuigen elkaar niet passeren op de toegangsweg.

2.

De tussenkomende partijen antwoorden dat het middel niet voldoende duidelijk is uiteengezet. Minstens is het volgens hen ongegrond omdat de verzoekende partijen geen enkele concrete toelichting verschaffen over de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Ze weerleggen de motivering in de bestreden beslissing niet.

3.

De verzoekende partijen merken nog op dat de vorige gesloopte woning niet relevant is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen hebben er als omwonenden belang bij aan te voeren dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft beoordeeld waardoor de bestreden beslissing voor hen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken. De exceptie wordt verworpen.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan redelijk heeft beslist.

3.

In zijn verslag van 8 juni 2018 overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de stedenbouwkundige voorschriften een koppelwoning toelaten in dergelijke bouwstijl. Verder luidt het verslag dat de twee woningen ruimtelijk één geheel vormen, onderkelderd zijn en bestaan uit twee bouwlagen met platte dakvorm. Wel merkt de stedenbouwkundige ambtenaar op dat verharding tot tegen de perceelsgrens niet aangewezen is en een kleiner verhard oppervlakte en een meer harmonisch geheel gewenst is. Het besluit luidt dat de koppelwoningen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening maar de buitenomgeving van het ontwerp wel herwerkt moet worden.

In de bestreden beslissing herneemt de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en maakt zich die motieven eigen. Verder overweegt de verwerende partij dat de beperkt aangepaste plannen voldoen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en er verder geen onaanvaardbare hinder zal zijn voor de verzoekende partijen.

Tegen die overwegingen brengen de verzoekende partijen enkel in dat de koppelwoningen niet functioneel inpasbaar zijn en qua typologie afwijken van de omgeving. Dat is niet meer dan een eigen mening. Nergens viseren de verzoekende partijen de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk herneemt. Ze bekritisieren wel dat de koppelwoningen in tweede bouwlijn worden opgericht en dus afwijken van de omgeving. Daarmee verliezen de verzoekende partijen echter uit het oog dat de inplantingsplaats voortvloeit uit de stedenbouwkundige voorschriften en het verordenende grafisch plan van het ruimtelijk uitvoeringsplan, wat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt overwogen.

De argumentatie van de verzoekende partijen dat zulks niet zou volstaan voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, strijdt met artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO 3° dat bepaalt dat wanneer de aanvraag wordt geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, die voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De verzoekende partijen tonen niet aan dat dat niet het geval is.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

De tussenkomende partijen vragen om *‘een geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding ten belope van 770 euro’*.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Aangezien het eerste middel gegrond werd bevonden, maken de verzoekende partijen aanspraak op de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partijen om een rechtsplegingsvergoeding wordt verworpen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen. De tussenkomende partijen dragen hun eigen kosten aangezien ze zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter DESMET mevrouw Kathy VERCRUYSSSE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van twee woningen op gewijzigde plaats op de percelen gelegen te 8540 Deerlijk, Oliebergstraat 134/136, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0681 en 0682C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 november 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH