

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0063 van 15 september 2016
in de zaak 1213/0525/A/8/0495

In zake:

1. de heer **Willy DE KEYSER**
2. mevrouw **Edith VAN BOGAERT**

vertegenwoordigd door:
advocaat Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Peter DE LEEUW**
2. mevrouw **Christel DE LEEUW**

vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Sam VOET
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf Van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 april 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht van 5 november 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan tussenkomen partijen een verkavelingsvergunning verleend overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen in rood gewijzigde voorschriften en mits de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012 strikt worden nageleefd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2960 Brecht, Handbooglaan 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 34Y17.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 25 maart 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Met een beschikking van 30 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 6 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0932 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en partijen opnieuw opgeroepen om te verschijnen op de openbare zitting van 26 april 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERHELST die *loco* advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor verzoekende partijen, evenals verzoekende partijen in persoon, mevrouw Véronique ELSEMANS die verschijnt voor verwerende partij en advocaat Pieter THOMAES die *loco* advocaten Stijn VERBIST en Sam VOET verschijnt voor tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

3.

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

III. FEITEN

1.

Op 8 augustus 2012 (datum van de ontvankelijkheid -en volledigheidsverklaring) dienen tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Brecht een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van een perceel voor vrijstaande bebouwing in twee percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages.

2.

Het perceel is volgens het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen in woongebied.

3.

Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 13 augustus 2012 tot en met 12 september 2012, naar aanleiding waarvan één individueel en één collectief bezwaarschrift worden ingediend, onder meer door verzoekende partijen.

De groendienst van de gemeente Brecht adviseert op 20 augustus 2012 gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos meldt op 28 augustus 2012 aan de gemeente Brecht dat de aanvraag niet onder de toepassing van het bosdecreet valt.

De dienst wegen van de gemeente Brecht adviseert op 4 september 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht adviseert op 24 september 2012 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan. De aanvraag betreft de opsplitsing van een perceel voor vrijstaande bebouwing in 2 percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages. Om een goede inpassing in de omgeving mogelijk te maken, worden volgende wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggende verkaveling opgelegd:

- *Gezien het gaat om percelen met een beperkte oppervlakte (499m² en 580m²) en de gronden worden omschreven als loten voor gekoppelde eengezinswoningen, wordt het gebruik van de garage als bewoonbare ruimte op voorwaarde dat er een afzonderlijk woongedeelte wordt voorzien in deze constructie niet toegestaan.*
- *Om het groene karakter van de omgeving te kunnen garanderen wordt er opgelegd dat bijgebouwen op minstens 5m achter de achtergevelbouwlijn dienen ingeplant te worden, wordt de bouwzone ingeperkt van 17m naar 15m, wordt het rooien van bomen enkel toegestaan voor de oprichting van en het verschaffen van toegang tot de woning, mag er maximaal 1 bijgebouw per hoofdgebouw worden opgericht, de gezamenlijke oppervlakte van bergplaatsen, hokken, zwembaden en tuinhuisjes mag niet meer dan 30m² bedragen, maximaal 10% van de perceelsoppervlakte mag ingericht worden met verhardingen met uitzondering van opritten en toegangen tot de woning en dient minstens 25% van het perceel ingericht te worden met streekeigen bomen of struiken.*
- *Gezien de geringe oppervlakte van de percelen en om het groene karakter van de percelen te kunnen garanderen, dient de garage verplicht ingericht te worden op 5m achter de voorgevelbouwlijn in de zijtuinstrook zoals aangeduid op het bijhorende plan.*
- *In harmonie met de omringende bebouwing mag de dakhelling van het hoofdgebouw maximaal 45° bedragen en zijn dakuitbouwen niet toegelaten.*
- *Om het duurzame en groene karakter van de verkaveling mee invulling te geven wordt het gebruik van kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet,... opgelegd.*

Overwegend dat de aanvraag, rekening houdende met bovenstaande opmerkingen, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Besluit

Gunstig advies ... onder volgende voorwaarden

- *De in rood gewijzigde voorschriften moeten stipt nageleefd worden.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 oktober 2012 voorwaardelijk gunstig:

*"Ik sluit mij ... aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn **voorwaardelijk gunstige beoordeling d.d. 24.09.2012:***

*- **Bijgaande, door de gemeente Brecht in rood gewijzigde, stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden toegepast;***

*- **Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de kavels in de zin van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.***

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht verleent op 5 november 2012 een verkavelingsvergunning aan tussenkomende partijen, op basis van de motivering en onder de voorwaarden van haar advies van 24 september 2012 en van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 24 oktober 2012.

4.

Verzoekende partijen tekenen tegen voormelde beslissing op 13 december 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht bevestigt op 3 januari 2013 haar standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen, mits de strikte naleving van de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012 en de toepassing van de in eerste aanleg aangepaste verkavelingsvoorschriften.

Na de hoorzitting van 4 februari 2013 beslist verwerende partij op 7 februari 2013 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen, in rood gewijzigde voorschriften en mits de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012 strikt worden nageleefd. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het bouwen van een gekoppelde eengezinswoning is inpasbaar in de omgeving. Het klopt dat er in de nabije omgeving vooral vrijstaande eengezinswoningen voorkomen. Toch kan men, gelet op de ruimere omgeving, stellen dat het bouwen van een eengezinswoning met enkel een gekoppelde garage hier inpasbaar is. Bovendien is enige verdichting niet vreemd aan de hedendaags woonbeleid.

De verkaveling waar de beroeper/bezwaarindiener naar verwijst is gelegen in woonparkgebied, waar grotere perceelsoppervlaktes en een bebouwbare oppervlakte van 250m² gangbaar zijn. Voorliggende verkaveling ligt in woongebied, waar zulke voorschriften niet gehanteerd worden.

Men kan stellen dat de invloed van 1 bijkomend perceel een minimale, tot nagenoeg

geen, impact zal hebben op de mobiliteit.

Het feit dat er enige scheepvaart in de omgeving voorkomt, met eventuele files tot gevolg, is eigen aan het wonen in de nabije omgeving van de vaart en mag geen beperkingen opleggen voor de omliggende bebouwing.

De percelen zijn respectievelijk 499m² en 580m² groot.

Een tuinzone van minstens 10m is een stedenbouwkundig aanvaardbare norm. Gelet op de groene omgeving kan men stellen dat de totaal bebouwbare diepte van 17m kan worden ingeperkt naar 15m. Op deze manier blijft er aan de kortste zijde ook een tuindiepte van +/-10m over. Hiermee wordt het standpunt van de gemeente bijgetreden. Het gebruik van de garage als bewoonbare ruimte op voorwaarde dat er een afzonderlijk woongedeelte wordt voorzien in deze constructie kan, gelet op de perceelsconfiguratie en de gekoppelde garage, niet worden aanvaard. De groene omgeving dient zoveel mogelijk te worden gevrijwaard, er kan maximaal 1 bijgebouw per hoofdgebouw worden opgericht. In totaal kan maximum 10% van de perceelsoppervlakte aan verharding aangelegd worden, met uitzondering van opritten en toegangen tot de woning. De verhardingen dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen. De oppervlakte voor zwembad, tuinhuisje en hokken kan 30m² bedragen. Het overige gedeelte dient als tuin gehandhaafd te worden, met minstens 1s het perceel ingericht met streekeigen bomen of struiken.

In harmonie met de omliggende bebouwing, mag de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° bedragen en worden dakuitbouwen niet toegelaten.

De verkavelingsvoorschriften werden in deze zin aangepast.

Beroeper haalt aan dat zij door deze verkaveling hinder zullen ondervinden met betrekking tot zonlichtwegname en privacy. Men kan stellen dat, gelet op de oriëntatie van de woning, er nog voldoende zonlicht in de tuin aanwezig zal zijn. Bovendien kan men stellen dat de tuin van beroepers voldoende diep is, het zou slechts het achterste stukje betreffen. Alle normaal gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd, enige inkijk is eigen aan woongebied.

Het bezwaar dat de aanvragers vooraf al dan niet contact hebben gehad met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch wie de toekomstige bewoners gaan zijn, zijn geen stedenbouwkundige argumenten en worden niet weerhouden.
...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

De Raad merkt op dat verzoekende partijen bij aangetekende brief van 11 september 2014 tevens een beroep tot vernietiging hebben ingesteld tegen de beslissing van verwerende partij van 17 juli 2014, waarbij aan tussenkomende partijen, op basis van de alhier bestreden verkavelingsvergunning, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van 2 eengezinswoningen en 1 tuinberging op het perceel (loten 1 en 2). Dit beroep is bij de Raad gekend onder rolnummer 1415/0022/A/8/0028.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De vordering is wat betreft dit aspect ontvankelijk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de schending van artikel 12 Procedurebesluit

Verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep doordat zij niet gelijktijdig met de indiening van het beroep een afschrift van het verzoekschrift ontving, zoals vereist door artikel 12 Procedurebesluit, in uitvoering van artikel 4.8.11, §3 VCRO.

Gezien verwerende partij ter zitting afstand deed van deze exceptie, zoals geacteerd in het proces-verbaal van de zitting, dient deze exceptie niet meer te worden beoordeeld.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

Zoals in het feitenrelaas reeds werd uiteengezet, is het perceel van verzoekers gelegen aan de Vaartlaan 49, i.e. vlak achter het perceel waar de bestreden verkavelingsvergunning betrekking op heeft ...

Het bestreden besluit houdt vergunning in voor de verkaveling van een perceel in twee loten voor halfopen aaneengesloten bebouwing die door haar omvang en haar hoogte hinder zal meebrengen voor verzoekers, in het bijzonder voor wat betreft het verlies aan zonlicht en privacy door inkijk vanuit de op basis van de verkavelingsvergunning te bouwen woningen, zoals mag blijken uit ... foto ...

Uit onderstaande foto blijkt dan ook dat de verkavelingsvergunning, die de vergunning van twee halfopen aaneengesloten bebouwingen mogelijk maakt tot op nauwelijks 10 meter van de perceelsgrens en met een nokhoogte van wel 11 meter hoog, tot inkijk en schaduwvorming op het perceel van verzoekers zal leiden.

...”

2.

Tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoekende partijen als volgt:

“ ...

De VCRO stelt ... dat men hinder of nadelen dient te ondervinden om een vergunningsbeslissing aan te vechten voor Uw Raad.

Verzoekende partijen claimen deze hinder of nadelen te ondervinden door “een verlies aan zonlicht en privacy door inkijk”.

Volgens verzoekende partijen zou de inplanting van de woningen, nota bene op maar liefst 10 meter van de perceelsgrens, en een nokhoogte van 11 meter leiden tot inkijk en schaduwvorming op hun percelen. Deze redenering kan allerminst worden gevolgd en wordt uitdrukkelijk tegengesproken door de feiten.

...

Uit bovenstaande foto blijkt het volgende:

- *de tuin van verzoekende partijen loopt in een punt toe naar de achterzijde van het perceel*
- *de woning van verzoekende partijen is gelegen op ruim 25 meter afstand van de plaats waar de twee open woningen met gekoppelde garage zal gebouwd worden*
- *op heden zijn een aantal bomen op het perceel aanwezig tot vlak aan de perceelsgrenzen, die zullen worden gerooid.*

De percelen grenzen slechts aan elkaar ter hoogte van een tuinconstructie in de tuin van verzoekende partijen.

Door het feit dat de nieuw te bouwen woningen zeer ver van de woning van verzoekende partijen zullen worden ingeplant, is het dan ook onmogelijk dat er enige vorm van schaduwvorming zal ontstaan door de nieuwe woningen op het perceel van verzoekende partijen, zelfs al is de nokhoogte 11 meter.

De vraag rijst of verzoekende partijen niet meer schaduwimpact hebben van hun eigen tuinconstructie dan van de toekomstige woningen die op de verkavelingspercelen zouden kunnen worden gebouwd.

Daarnaast zal een deel van de bomen die thans aanwezig zijn verdwijnen, zodat er trouwens minder schaduw op het perceel van verzoekende partijen zal worden geworpen. Een deel van de bomen zal ook worden behouden om eventuele inkijk op de percelen te beperken.

Bovendien leggen verzoekende partijen geen enkele bezonningsstudie voor die hun standpunt zou ondersteunen.

Wat betreft de inkijk kan hetzelfde worden gesteld als over de schaduw. Vanuit de nieuwe bebouwing is de inkijk op de percelen van verzoekende partijen beperkt. ... De resterende bomen op het perceel minimaliseren de inkijk op het perceel van verzoekende partijen.

...

Het is duidelijk dat de beweerde hinder en nadelen hypothetisch zijn ...

..."

3.

Verzoekende partijen repliceren als volgt:

"...

Uw Raad kan voor de beoordeling van het belang uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen, om voortgaande hierop vast te stellen dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing ...

Zulks geldt des te meer daar de beweringen van tussenkomende partij ingaan op de grond van de zaak die in de middelen behandeld wordt. Dit blijkt ook uit het feit dat tussenkomende partij bij elk middel apart nog eens het belang bij het middel ten onrechte in twijfel trekt. Voor zover dit nog nodig zou blijken naast de argumentatie inzake het belang in het ganse inleidend verzoekschrift, verwijzen verzoekers naar hun replieken op de vruchteloze argumentatie van tussenkomende partij over de middelen zelf.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

‘§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;’

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

2.

Verzoekende partijen verwijzen in hun verzoekschrift met betrekking tot hun belang op het feit dat hun *“perceel is gelegen ... vlak achter het perceel waar de bestreden verkavelingsvergunning betrekking op heeft”*. Voorts voeren zij op basis van een foto aan dat *“de verkavelingsvergunning, die de vergunning van twee halfopen aaneengesloten bebouwingen mogelijk maakt tot op nauwelijks 10 meter van de perceelsgrens en met een nokhoogte van wel 11 meter hoog, tot inkijk en schaduwvorming op hun perceel zal leiden”*. Door expliciet te wijzen op het feit dat de bestreden beslissing, als rechtsgrond voor een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van twee halfopen bebouwingen, een verlies aan zonlicht en privacy door inkijk zal teweegbrengen ten aanzien van hun perceel (met woning en tuin), maken verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het *“verlies aan privacy door inkijk vanuit de op basis van de verkavelingsvergunning te bouwen woningen”*, waarop verzoekende partijen wijzen, wordt door tussenkomende partijen (onafgezien van de betwisting van de ernst van deze hinder of nadelen) overigens niet ontkend, gezien zij terzake overwegen dat *“vanuit de nieuwe bebouwing de inkijk op de percelen van verzoekende partijen beperkt is”*.

Verzoekende partijen beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk.

V. TUSSENKOMST

1.

De heer Peter DE LEEUW en mevrouw Christel DE LEEUW verzoeken met een aangetekende brief van 14 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 juni 2013 aan tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van *“de artikelen 4.4.1 en 4.3.1 VCRO, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheids -en vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 inzake de formele motivering van bestuurshandelingen, en de ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en met toepassing van artikel 159 Grondwet”*.

Zij overwegen terzake het volgende:

“Doordat ... de bestreden beslissing de verkaveling heeft verleend voor de opsplitsing van een perceel grond voor vrijstaande bebouwing in twee percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages, in een omgeving die gekenmerkt wordt door uitsluitend vrijstaande woningen en verhoudingsgewijs vol groene ruimte;

Dat in de bestreden beslissing de omgeving verkeerdelijk omschreven werd en dat tevens de wettelijk vereiste toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft plaatsgevonden, minstens beperkt is gebleven tot een loutere stijlformule;

...

Terwijl, volgens artikel 4.3.1, § 1, 1°, b) VCRO een stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden wanneer deze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat de overheid daarbij dient rekening te houden met een aantal aandachtspunten, waaronder de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, met inachtnaame van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO (duurzame ruimtelijke ontwikkeling) (artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO);

Dat bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening de overheid dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO);

Dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving; dat de overheid bij uitbreiding ook rekening mag houden met de ordening in de ruimere omgeving, maar dat deze daarbij uiteraard minder doorslaggevend is; dat volgens de Raad van State dit er evenwel niet toe mag leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de aanleg van de plaats het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten ten voordele van de bebouwing in de ruimere omgeving ...

... dat verzoekers hierop gewezen hebben in hun aanvullende bezwaren die zij op de hoorzitting bij de Deputatie hebben toegelicht ...; dat ... de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein is opgebouwd volgens een uniform straatbeeld bestaande uit open bebouwing; dat de onmiddellijke omgeving, in de eerste plaats gevormd door de naast-en achterliggende percelen en bij uitbreiding door de uniforme bebouwing in de rest van

de straat dus uitsluitend uit open bebouwing bestaat, zonder dat hier halfopen bebouwingen voorkomen (zie fotoreportage ...);

...

Dat de deputatie verwijst naar het feit “dat er in de nabije omgeving vooral vrijstaande eengezinswoningen voorkomen” maar dat men “gelet op de ruimere omgeving” (sic) toch kan stellen dat het bouwen van een eengezinswoning met enkel een gekoppelde garage hier inpasbaar zou zijn en “dat enige verdichting niet vreemd zou zijn aan de hedendaagse woonbeleid” (sic); dat de deputatie hier duidelijk aan “cherry picking” doet, door te verwijzen naar de typologie van bebouwing in de ruimere omgeving, die beheerst wordt door andere voorschriften; dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRSP) immers in gedifferentieerde woonverdichting voorziet, waarbij in de groene rand buiten het centrum geen woonverdichting wordt voorzien; dat volgens het GRSP dergelijke woonverdichting enkel zal plaatsvinden in de dorpskern; dat noch het perceel van verzoekers, noch dit waar de bestreden beslissing betrekking op heeft binnen de dorpskern gelegen zijn ...; dat verzoekers hier tijdens de hoorzitting bij de Deputatie uitdrukkelijk op gewezen hebben ...

Dat verder verwezen kan worden naar de woning van verzoekers die onderworpen was aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning dd. 17 maart 1977, en die gelegen is achter het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft; dat niet enkel er slechts sprake is van open bebouwing, doch ook dat deze in schaal en omvang meer is aangepast aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening; dat gewezen moet worden op de nokhoogte van de woning van verzoekers die volgens het bouwplan slechts 7,5 meter, 8 meter schoorsteen inclusief, bedraagt ...; dat de bestreden beslissing echter een nokhoogte van wel 11 meter toestaat, hetgeen veel hoger is dan wat gangbaar is in de omgeving ...; dat de gekoppelde woningen ondanks hun grote hoogte tot op nauwelijks 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen zullen worden ingeplant en op nauwelijks 10 meter van de achterste perceelsgrens met verzoekers;

...

Dat de deputatie ... niet vermocht zich te beperken tot de toetsing van de aanvraag aan de ruimere omgeving; dat op dit punt de motivering van verweerster zelfs tegenstrijdig is, doordat zij enerzijds verwijst naar halfopen bebouwing in de ruimere omgeving, doch anderzijds de bezwaren van verzoekers i.v.m. de verkaveling van Matexi in de ruimere omgeving afwimpelt door te stellen dat deze gelegen is in woonparkgebied waarop andere voorschriften van toepassing zouden zijn; dat verzoekers in hun aanvullende nota die zij op de hoorzitting bij de deputatie hebben neergelegd, nog gewezen hebben op het feit dat er in de nabije omgeving een sociale verkaveling, genaamd ‘Leeuwerik’ en bestaande uit 18 percelen voor betaalbaar wonen, gelegen is; dat de gemiddelde perceelsgrootte 639 m² bedraagt; dat zelfs 15 van de 18 percelen van deze sociale verkaveling groter zijn dan elk van beide loten waarin de voorliggende verkavelingsvergunning het perceel opsplitst ...; dat verzoekers aldus ook aangetoond hebben dat zowel in de onmiddellijke als in de ruimere omgeving enkel, minstens voornamelijk, sprake is van open bebouwing op grote percelen;

...

Dat de deputatie niet (afdoende) heeft geantwoord op de argumentatie hieromtrent in hun administratief beroepschrift ...

...”

...

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

De bestreden beslissing bevat, in tegenstelling tot wat eisende partij tracht voor te houden, wel een afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ...

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld. Deze beoordeling werd gemotiveerd weergegeven. Zij was bovendien niet kennelijk onredelijk.

...

In de mate dat eisende partij meent dat de bestreden beslissing een schending zou inhouden van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kan verwezen worden naar 2.1.2, §7 VCRO. Dit artikel bepaalt uitdrukkelijk dat de ruimtelijk structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. De bestreden beslissing werd dan ook beoordeeld op haar verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Een beoordeling op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is niet mogelijk. ...

Verder merkt verwerende partij op dat het beoordelen van een vergunningsaanvraag louter en alleen op basis van het verleden -de bestaande morfologische toestand-, een vrij statische benadering inhoudt van de ruimtelijke ordening die vaak haaks staat op de sterke dynamiek die kenmerkend is voor bepaalde maatschappelijke en ruimtelijke evoluties. ... Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700m² à 1000m² als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Mede door de komst van het RSV, die het principe van zuinig ruimtegebruik vooropgesteld heeft, en door de gewijzigde maatschappelijke trends waarbij de mensen ... opteren om een woning te bouwen op een veel kleiner stuk grond. Volgens het criterium van de goede plaatselijke ordening zou een verkavelingsaanvraag die is gelegen naast zo'n oude verkaveling zich moeten richten naar de vroegere perceelsgrootte, en bijgevolg ook voorbijgestreefde grote loten moeten voorzien.

Een dergelijke statische benadering is niet in alle omstandigheden verenigbaar vanuit het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening die rekening houdt met de ruimtelijke draagkracht.

Van de verplichting om een aanvraag aan de kenmerken van de onmiddellijke omgeving te toetsen, kon zelfs door de Raad van State worden afgeweken. Zo aanvaardde de Raad van State de wettigheid van een verkavelingsvergunning die de verhoging van het aantal woningen en aantal inwoners per hectare nastreefde, dit aangezien de nood aan woonverdichting dor middel van concrete planologische argumenten, zoals het streven naar een beleid van woonverdichting, voldoende werd aangetoond.

Zowel het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als verwerende partij zijn van oordeel dat het verkavelen van percelen in woongebied past in de hedendaagse trend van woonverdichting.

...

3.

Tussenkomen de partijen antwoorden het volgende:

“ ...

(a) Het middel is onontvankelijk.

...

Het valt ... niet in te zien welke belangenschade zij geleden zouden kunnen hebben, door een al dan niet andere motivering van de beoordeling door de goede ruimtelijke ordening, nu uit de feiten is gebleken dat er geen sprake is van halfopen bebouwing. De aanvraag handelt over twee open bebouwingen met gekoppelde garage.

Bovendien is ook gebleken dat de ‘groene omgeving’ waarover verzoekende partijen het steeds hebben in werkelijkheid niets anders is dan een woonwijk bij het centrum van Sint-Job-Int-Goor, terwijl er grootschalige lijninfrastructuur aanwezig is op enkele meters van de woning van verzoekende partijen zoals een kanaal, een sluis, en twee hoogspanningslijnen.

Ook is gebleken dat het betrokken perceel helemaal niet in de groene gordel ligt, volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Brecht.

Daarbovenop komen in de onmiddellijke omgeving trouwens wel halfopen woningen voor, die rechtstreeks in het zicht liggen van de woning van verzoekende partijen.

...

(b) Het middel is ongegrond.

Artikel 4.3.1 §1 VCRO bepaalt ...

... Men toetst de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en dergelijke af.

In de bestreden beslissing worden deze elementen afgetoetst. De bestreden beslissing bevat hierover een voldoende motivering. De stelling van verzoekende partijen zal dan ook punt voor punt worden weerlegd.

- De beweerde 'groene gordel'

... zijn de percelen niet gelegen in een beweerde 'groene gordel' zoals de verzoekende partijen proberen te doen geloven ... De aanleg in de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van open bebouwingen, er zijn ook halfopen bebouwingen, en er is grootschalige lijninfrastructuur aanwezig zoals hoogspanningslijnen, een sluis en een kanaal. Even verderop is een enorm industriepark gelegen.

De percelen bevinden zich bij de bebouwde kom van Sint-Job-Int-Goor in een buurt die gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing. De aanvraag ... voor twee open woningen met gekoppelde garage ... principieel inpasbaar in de goede ruimtelijke ordening ter plaatse ...

- Woonontwikkeling langs de Vaart

Volgens verwerende partijen doet de vergunningverlenende overheid aan 'cherry picking' doordat de vergunning wordt verleend waarbij een gekoppelde garage mogelijk wordt gemaakt. Verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, dat geen woonverdichting zou voorzien op de plaats waar de aanvraag gelegen zou zijn.

De verwijzingen van verzoekende partijen naar het GRS van de gemeente Brecht zijn niet relevant. Men verwijst naar bepaalde richtinggevende bepalingen van het GRS, terwijl het GRS uitdrukkelijk het volgende bepaalt met betrekking tot de woonontwikkeling langs het kanaal ...

Een woonontwikkeling wordt aldus duidelijk aangemoedigd in het GRS, waarbij voorzien wordt in een gedifferentieerde verdichting meer naar de groene rand toe. ...

- Schaal en inplanting

Volgens verzoekende partijen is de schaal en omvang van de verkavelingsvoorschriften incompatibel met de bestaande bebouwing omdat er voorzien wordt in een maximale nokhoogte van 11m. Aan de overkant van de straat, recht tegenover de te bebouwen percelen komt dergelijke bebouwing ook voor ...

Een nokhoogte van 11m is dus niet overdreven, en de afmetingen en bebouwingsmogelijkheden worden voldoende onderzocht en gemotiveerd in de bestreden beslissing ...

Verzoekende partijen beklagen zich nog over het feit dat de twee open woningen tot op 3 meter van de perceelsgrenzen zouden kunnen worden ingeplant. Dit is echter volledig in overeenstemming met de bepalingen zoals voorzien door het Burgerlijk Wetboek. ...

- Hinderaspecten

In de bestreden beslissing wordt voldoende rekening gehouden met de mogelijke hinder door schaduw op het perceel van verzoekende partijen. ...

Er is daarnaast ook een verbod op dakuitbouwen, zodat verzoekende partijen niet in hun privacy zouden worden getroffen ...

Ook met het aspect mobiliteit is voldoende rekening gehouden, doordat uitdrukkelijk gemotiveerd wordt dat 1 bijkomende woning geen mobiliteitsproblemen kan veroorzaken.

*...
Gelet op het voorgaande, is het duidelijk dat de bestreden beslissing voldoende is gemotiveerd. De inpasbaarheid van de aanvraag in de goede ruimtelijke ordening is degelijk onderzocht, aan de hand van alle decretale toetsingscriteria. ...*

De bestreden beslissing heeft voldoende geantwoord op de bezwaren die door verzoekende partijen zijn gemaakt tijdens het openbaar onderzoek in de bestreden beslissing zelf. ...

..."

4.

Verzoekende partijen stellen hieromtrent nog hetgeen volgt:

" ...

In tegenstelling tot wat verwerende en tussenkomende partij vruchteloos trachten te laten uitschijnen, wordt de nabije omgeving uitsluitend gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen, die geen nokhoogte van 11 meter hebben ... Het dient benadrukt te worden dat het in voorliggende verkavelingsvergunning om halfopen bebouwing gaat, i.t.t. wat tussenkomende partij ook beweert. Of de woningen van deze verkaveling nu door middel van hun garages, dan wel door middel van hun zijgevels gekoppeld zijn, is daarbij van geen belang.

De verkaveling van tussenkomende partij bevindt zich daarenboven volledig buiten het dorpscentrum dat zelfs aan de andere kant van het kanaal gelegen is, en bevindt zich dicht bij de gemeentegrens met Schoten en tegen de groene gordel van het anti-tankkanaal. Tussenkomende partij kan dit moeilijk ontkennen, daar de motivatienota bij haar aanvraag bepaalde dat het perceel gelegen is in een groene omgeving. De recente verkaveling van Matexi, waar verzoekers naar verwezen hebben, grenst daarentegen wel aan de dorpskern.

De aanvraag van tussenkomende partij dient immers getoetst te worden aan de feitelijke toestand in de omgeving en hiermee in overeenstemming gebracht te worden. Uw Raad heeft immers reeds in verschillende arresten geoordeeld heeft dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening gehouden dient te worden met de in de omgeving bestaande toestand. ...

Dit is dus geenszins een statische benadering, zoals verweerster wil doen uitschijnen. ...

Er kan aldus verwezen worden naar een ... arrest ... waarbij Uw Raad een door de Deputatie verleende verkavelingsvergunning voor de opsplitsing van een perceel in twee loten vernietigd heeft, bij gebrek aan gedegen toetsing aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening door het gebruik van loutere stijlformules als "in de omgeving ... hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen (voor)komen (...) dat in de omgeving sporadisch een tweewoonst voorkomt".

*Tussenkomen*de partij verwijst echter diverse malen naar bebouwing die aan de overkant van het kanaal gelegen is, in de dorpskern van Sint-Job-Int-Goor. Tussenkomende partij verwijst zelfs naar een industriezone die achter deze dorpskern gelegen is, naast de autosnelweg. Zulks is evenwel niet dienstig, aangezien deze bebouwing noch tot de onmiddellijke, noch tot de ruimere omgeving behoort en evenmin naar deze bebouwing verwezen werd in de bestreden beslissing, zodat enig gebrek inzake motivering niet door middel van substitutie van motieven rechtgezet kan worden. Het kanaal waar tussenkomende partij herhaaldelijk naar verwijst, vormt immers een buffer tussen de dichte bebouwing van de dorpskern en de industriezone enerzijds, en de groene omgeving met residentiële bebouwing, waar de desbetreffende percelen gelegen zijn, overgaand in de groene gordel van het anti-tankkanaal anderzijds. Dit blijkt zowel uit de luchtfoto's die door verzoekers zijn aangehaald, als uit deze van tussenkomende partij.

Tussenkomende partij verwijst hiervoor zelfs naar het GRSP, waarvan het tegelijkertijd beweert dat het niet toepasselijk is. Desalniettemin blijft tussenkomende partij volhouden dat de argumentatie van verzoekers strijdig zou zijn met de voorschriften van het GRSP, quod non. Hoe de argumentatie van verzoekers überhaupt strijdig zou kunnen zijn met voorschriften waarvan tussenkomende partij meent dat ze niet van toepassing zijn, is een raadsel.

Bovendien dient de vergunningverlenende overheid krachtens het in het middel ter schending aangewend art. 4.3.1, § 2, 2° VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet alleen de aanvraag te toetsen aan de in de omgeving bestaande toestand, maar tevens aan de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten bedoeld in art. 4.3.1, § 2, 1° VCRO, waaronder het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten dat de gronden, voorwerp van de aanvraag gelegen zijn binnen de perimeter van het GRSP van de gemeente Brecht, deelgemeente Sint-Job-Int-Goor. De verwerende partij vermag zich niet van deze toetsingsgrond af te maken onder loutere verwijzing naar art. 2.1.2, § 7 VCRO op grond waarvan het structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor vergunningsaanvragen, nu het structuurplan wel het bewijs levert van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van elementen die expressis verbis krachtens art. 4.3.1, § 2, 1° VCRO moeten betrokken worden als beoordelingsgrond, met name onder meer ruimtegebruik en bouwdichtheid. In het arrest Haviland heeft de Raad van State eerder reeds bevestigd dat het verbod van rechtstreekse toetsing aan een structuurplan (zoals dit ook al bestond vóór de VCRO) niet verhindert dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk elementen van een structuurplan mag betrekken in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ... Volgens de rechtspraak van Uw Raad dienen deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen concreet aantoonbaar te zijn zoals te dezen aan de hand van het GRSP.

Welnu, het GRSP voorziet helemaal geen verdichting in de groene rand buiten de dorpskern ... maar enkel in de dorpskern. Niet betwist wordt dat de gronden in kwestie niet gelegen zijn in de dorpskern, zodat het argument van de zogenaamde verdichting geen wettelijk motief kon zijn om de aanvraag tot splitsing en meteen ook verdichting te vergunnen. Overigens staat deze zogezegde verdichting haaks op de homogene open bebouwing van de onmiddellijke omgeving.

...

Dat de overheid in deze een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, is bekendgemaakt door de publicatie in het Belgisch Staatsblad van het GRSP. Deze politiek van "verdichting" geldt enkel in de dorpskern en niet daarbuiten. De vergunningverlenende overheid had bijgevolg de verplichting om met deze politiek rekening te houden die overigens aansluit bij de bestaande onmiddellijke omgeving. ...

Aangezien te deze de beleidsvisie van de gemeente vertaling heeft gevonden in enig planinitiatief zoals in het GRSP vastgelegd ... vermocht de deputatie niet zomaar het

tegendeel te gaan poneren, met name dat er “verdichting” (zie de overweging in het bestreden besluit: “Enige verdichting is niet vreemd aan het hedendaags woonbeleid”) diende nageleefd te worden op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft. ...

Wat de zogenaamde tuinbuffer betreft, kunnen verzoekers verwijzen naar onderstaande foto's die de situatie zullen toelichten. ...

Daarenboven zullen er een aantal bomen gerooid worden en zal er een tuinmuur van wel 3 meter hoogte geplaatst worden. Door het niveauverschil met het perceel van verzoekers zal deze tuinmuur 3,40 meter hoog uittorenen. Dat er al dan niet voldaan zou zijn aan de voorschriften uit het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten, is irrelevant daar dit geen elementen van goede ruimtelijke ordening zijn en afkomstig zijn uit een regelgeving met een andere finaliteit, i.e. het regelen van private eigendomsrelaties. ...

Tussenkomende partij ontkent tevens dat er sprake zou zijn van enige mobiliteitshinder ...

Door de uitbreidingen van Sint-Job aan de zijde van de dorpskern aan de overzijde van het kanaal en de omleidingen voor werken of evenementen in de buurt, is er thans reeds een verhoging van het verkeer in de omgeving van het perceel van verzoekers en van dat van tussenkomende partij. ...

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Zij argumenteren vooral dat de aanvraag ten onrechte niet (in eerste instantie) werd getoetst op haar verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, die in tegenstelling tot het voorwerp van de aanvraag, uitsluitend bestaat uit ééngezinswoningen in open verband en in een groene omgeving.

2.

Tussenkomende partijen werpen op dat het middel onontvankelijk is, omdat verzoekende partijen hierbij geen belang zouden hebben. Zij menen dat “*niet valt in te zien welke belangenschade verzoekende partijen geleden zouden kunnen hebben, door een al dan niet andere motivering van de beoordeling door de goede ruimtelijke ordening, nu uit de feiten is gebleken dat er geen sprake is van halfopen bebouwing*”, vermits “*de aanvraag handelt over twee open bebouwingen met gekoppelde garage*”. Voorts betwisten zij dat er aldaar sprake is van een ‘groene omgeving’ en stellen zij dat het perceel volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Brecht niet in de groene gordel ligt. Tot slot stellen zij dat er in de onmiddellijke omgeving wel halfopen woningen voorkomen, die rechtstreeks in het zicht liggen van de woning van verzoekende partijen. Derhalve wordt eerst de ontvankelijkheid van het middel door de Raad beoordeeld.

Verzoekende partijen hebben in beginsel slechts belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld. De Raad stelt vast dat de (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel aan verzoekende partijen een persoonlijk voordeel biedt, gezien verwerende partij alsdan in het kader van een nieuwe beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke

ordering in de onmiddellijke omgeving opnieuw zal moeten beoordelen en (desgevallend beter) motiveren.

Het middel is ontvankelijk.

3.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ... en op hinderaspecten, ... in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de verkavelingsaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

4.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

5.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in

de eerste plaats rekening moet houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag en de argumentatie in het beroepschrift van verzoekende partijen betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. Derhalve diende verwerende partij in de eerste plaats rekening te houden met onder meer de typologie van de omliggende woningen in de straat en de wijk, evenals met hun kroonlijst -en nokhoogtes. Inzake de hinderaspecten diende zij onder meer rekening te houden met de aanwezigheid van de woning met tuin van verzoekende partijen op het achterliggend perceel.

6.

De Raad stelt vast dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt wordt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het bouwen van een gekoppelde eengezinswoning is inpasbaar in de omgeving. Het klopt dat er in de nabije omgeving vooral vrijstaande eengezinswoningen voorkomen. Toch kan men, gelet op de ruimere omgeving, stellen dat het bouwen van een eengezinswoning met enkel een gekoppelde garage hier inpasbaar is. Bovendien is enige verdichting niet vreemd aan de hedendaags woonbeleid.

...

Een tuinzone van minstens 10m is een stedenbouwkundig aanvaardbare norm. Gelet op de groene omgeving kan men stellen dat de totaal bebouwbare diepte van 17m kan worden ingeperkt naar 15m. Op deze manier blijft er aan de kortste zijde ook een tuindiepte van +/-10m over. ...

In harmonie met de omliggende bebouwing, mag de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° bedragen en worden dakuitbouwen niet toegelaten.

...”

7.

De Raad oordeelt dat geciteerde motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht van de overwegingen hieromtrent in het beroepschrift van verzoekende partijen, kennelijk niet afdoende is. Deze motivering volstaat geenszins om de bestreden beslissing te kunnen dragen, onder meer gezien daaruit niet blijkt dat verwerende partij afdoende rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de typologie van de beoogde gekoppelde eengezinswoningen, hun schaal en gabarit en hun inplanting ten opzichte van de aanpalende woningen.

Verzoekende partijen stelden in hun beroepschrift onder meer dat het college van burgemeester en schepenen geen rekening hield met “*de omgeving, gekenmerkt door vrijstaande bebouwing met perceelgrootte 1000 tot 1500m² en meer*”. Hoewel verwerende partij, in navolging hiervan, eveneens vaststelt dat “*er in de nabije omgeving vooral vrijstaande eengezinswoningen voorkomen*” (zoals onder meer ook blijkt uit het kadastraal percelenplan in het dossier), besluit zij vervolgens (louter) onder verwijzing naar “*de ruimere omgeving*” dat het beoogde project aldaar

inpasbaar is. Derhalve blijkt reeds uit de motivering van de bestreden beslissing dat verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening abstractie maakte van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, die nochtans niet buiten beschouwing kan worden gelaten en doorslaggevend is in vergelijking met de ruimere omgeving (die volgens verzoekende partijen overigens eveneens wordt gekenmerkt door open bebouwing op grote percelen, terwijl dit door verwerende partij op zich niet wordt tegengesproken). De vaststelling dat de verkaveling betrekking heeft op *“het bouwen van een ééngezinswoning met enkel een gekoppelde garage”* doet hieraan geen afbreuk en mist bovendien deels feitelijke grondslag. Onafgezien van het feit dat niet blijkt dat er in de onmiddellijke omgeving gelijkaardige verkavelingen voorkomen, voorziet het ontwerp in ‘twee eengezinswoningen’ die (over een ruime afstand) via hun garage worden gekoppeld, wordt de aanvraag omschreven als *“de opsplitsing van een perceel voor vrijstaande bebouwing in 2 percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages”*, en spreekt het bestreden besluit zelf van *“het bouwen van een gekoppelde ééngezinswoning”*.

De toevoeging van verwerende partij dat *“enige verdichting niet vreemd is aan de hedendaags woonbeleid”* doet geen afbreuk aan het motiveringsgebrek, en betreft een loutere stijlclausule. Vooreerst dient ook de door verwerende partij klaarblijkelijk beoogde optimale benutting van de beschikbare ruimte in het woongebied middels het streven naar een hogere bebouwings -en woondichtheid steeds te geschieden met respect voor de specifieke kenmerken van het bouwperceel en de onmiddellijke omgeving. Bovendien bevat de bestreden beslissing geen enkele planologische verantwoording voor de beoogde verdichting aldaar. In die optiek dient de Raad niet in te gaan op de discussie tussen partijen inzake de verenigbaarheid van de bestreden beslissing met de opties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en de op basis hiervan beoogde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen aldaar.

Wat betreft de schaal en het gabarit, evenals de inplanting van de gekoppelde ééngezinswoningen ten opzichte van de aanpalende woningen, stelden verzoekende partijen in hun beroepschrift onder meer dat het college van burgemeester en schepenen geen rekening hield met *“het groene karakter (vroeger bos) van het perceel en omgeving”*, noch met *“de negatieve gevolgen op het woonklimaat van de onmiddellijke burelen door de vrij omvangrijke toegestane bebouwing en bijgebouwen ...”*. Terwijl verwerende partij, in navolging hiervan, eveneens verwijst naar *“de groene omgeving”*, stelt zij terzake enkel dat *“een tuinzone van minstens 10m een stedenbouwkundig aanvaardbare norm is”*, zonder de tuinzones van de omliggende bebouwing in haar oordeel te betrekken, terwijl deze tuinzones nochtans mede de ‘stedenbouwkundig aanvaardbare norm’ bepalen. Inzake de schaal en het gabarit van de gekoppelde ééngezinswoningen wordt in de bestreden beslissing enkel overwogen dat *“in harmonie met de omliggende bebouwing” “de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° mag bedragen en dakuitbouwen niet worden toegelaten”*. De overige kenmerken van de omliggende bebouwing, zoals de kroonlijst -en nokhoogtes, worden evenwel niet benoemd, zodat de aanvraag in de bestreden beslissing evenmin wordt getoetst aan de schaal en het gabarit, evenals aan de inplanting van de omliggende woningen. In de omschrijving van de aanvraag wordt enkel gesteld dat het bouwperceel is gelegen *“net buiten het centrum van Sint-Job (Brecht)”*.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van “artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO, artikel 4.7.15 VCRO, artikel 3, §4, artikel 8, vierde lid en artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel”. Zij overwegen terzake het volgende:

“Doordat, de Deputatie de verkavelingsvergunning heeft verleend onder een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de verkavelingsvoorschriften, zoals aangepast door het gemeentebestuur, na het openbaar onderzoek, dienen toegepast te worden;

...

Dat de verkavelingsvoorschriften op verschillende essentiële punten werden aangepast na het openbaar onderzoek; dat onder meer onder de titel “bestemming hoofdgebouwen” de bestemming voor bijgebouwen en strook voor tuinen gereduceerd werd tot een strook voor tuinen; dat de bestemming van het niet-bebouwd gedeelte volledig geschrapt werd; dat onder de titel “voorschriften gebouwen” de voorschriften op elk punt (inplanting, bouwvolume, verschijningsvorm, duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten) geschrapt en met de hand herschreven werden; dat onder de titel “niet-bebouwd gedeelte” eveneens diverse passages volkomen herschreven werden en er een volledige subtitel “3.5. bomen” met de hand aan toegevoegd werd (Stuk 8);

Dat de Deputatie in graad van beroep dus de gewijzigde verkavelingsvoorschriften heeft bevestigd;

Terwijl, de vergunningverlenende overheid volgens artikel 4.3.1 §1, laatste lid VCRO enkel beperkte wijziging mag aanbrengen aan de plannen met betrekking tot “kennelijk bijkomstige zaken”;

Dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen de plannen niet op essentiële punten mogen worden aangepast na openbaar onderzoek, omdat anders de bezwaarrechten van de omwonenden worden uitgehouden;

Dat verkavelingsvoorschriften overeenkomstig artikel 4.2.15 §2 VCRO een reglementair karakter hebben en beogen de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied gedetailleerd weer te geven; dat de verkavelingsvoorschriften dus een belangrijk onderdeel van het verkavelingsdossier vormen, en onlosmakelijk verbonden zijn met het verkavelingsplan; dat de vervanging van (bepaalde) door de verkavelaar voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkavelingsaanvraag neerkomt op een essentiële wijziging van de aanvraag; dat door het aanbrengen van deze essentiële wijzigingen na het openbaar onderzoek, de formaliteit van het openbaar onderzoek wordt miskend ...

Dat uit de voorwaarden opgelegd door het Schepencollege en bevestigd door de Deputatie ... moet worden afgeleid dat de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften een essentieel onderdeel van de bestreden verkavelingsvergunning uitmaken, zonder hetwelk de vergunning niet kon worden verleend; dat de gewijzigde verkavelingsvoorschriften derhalve eveneens aan het openbaar onderzoek hadden moeten onderworpen, teneinde iedereen de mogelijkheid te bieden om kennis te nemen van de gewijzigde verkavelingsvoorschriften en daarover eventueel opmerkingen en bezwaren te formuleren ...

Dat de door de verkavelaar voorgestelde verkavelingsvoorschriften in de aanvraag die in openbaar onderzoek werd gelegd, door het gemeentebestuur werden gewijzigd op verschillende punten (nevenbestemming, bouwhoogte en bouwvolume, dakvorm,

inplanting); dat er dus niet gesproken kan worden van “beperkte” wijzigingen of kleine wijzigingen; dat daarenboven deze verschillende wijzigingen noodzakelijk blijken te zijn om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en dus voor vergunning vatbaar te maken; dat het dus geenszins gaat om “kennelijk bijkomstige zaken” in de zin van artikel 4.3.1 §1, laatste lid VCRO ...

Dat hierdoor de bezwaarrechten van de omwonenden, verzoekende partijen inclusief, miskend werden, aangezien deze niet in de mogelijkheid waren om zich uit te spreken over de gewijzigde verkavelingsvoorschriften en om desgevallend bezwaren te formuleren; dat zodoende eveneens artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3 §4 en artikel 8, vierde lid en artikel 11 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, werden geschonden; dat de formaliteit van het openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is, en dat de schending hiervan tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing moet leiden;

Dat de omstandigheid dat bepaalde wijzigingen van de plannen door de Deputatie worden voorgesteld als toegevingen aan de bezwaren van de verzoekende partijen (bijvoorbeeld de inperking van de bouwdiepte van 17 meter naar 15 meter), aan de schending van de regels van het openbaar onderzoek geen afbreuk doet;

Dat volgens de rechtspraak van Uw Raad het geen verschil maakt of de essentiële wijziging voortvloeit uit bezwaren in het openbaar onderzoek; dat de verwerende partij immers niet in de plaats van de bezwaarindiener kan beslissen wat al dan niet aanvaardbaar is;

...

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

De wijzigingen die werden aangebracht aan de verkavelingsvoorschriften komen tegemoet aan de bezwaren van eisende partij en strekken tot hun voordeel.

Verwerende partij ziet dan ook niet in welk belang eisende partij heeft bij het inroepen van dit middel.

...

Volgende aanpassingen werden onder meer aan de verkavelingsvoorschriften aangebracht, allemaal ten voordele van eisende partij ...

Deze aanpassingen zijn niet essentieel. De verkavelingsvoorschriften werden lichtelijk aangepast om in hoofdzaak de goede ruimtelijke ordening te bewaren en om tegemoet te komen aan het bezwaarschrift van eisende partij. Dit kan niet worden aanzien als een vermeende miskennen van wettelijke voorschriften in verband met het openbaar onderzoek. Verwerende partij ziet ook niet in wat een nieuw openbaar onderzoek kan bijdragen aan een dergelijke inperking/aanpassing.

Tot slot kan nog verwezen worden naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van de VCRO waarin gesteld wordt dat “in hoofde van personen die tegen de bestreden beslissing reeds een administratief beroep bij de bestendige deputatie hebben ingesteld, geldt dat zij in hun verzoekschrift geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden kunnen aanvoeren betreffende onderdelen of hinderaspecten die zij niet in het administratief beroep hebben betrokken.”

Eisende partij heeft nagelaten om de wijziging/aanpassing van de verkavelingsvoorschriften in haar beroepsschrift bij verwerende partij op te werpen.
...

3.

Tussenkomen partijen stellen het volgende:

“ ...

Door het feit dat de planwijzigingen in het voordeel spelen van de verzoekende partijen, kan er niet worden ingezien welk belang zij hebben bij het middel.

...

In de onderhavige vergunningsaanvraag werden enkel beperkte planaanpassingen doorgevoerd door de vergunning verlenende overheid. Bovendien komen de planaanpassingen ten voordele van verzoekende partijen. Er wordt zelfs uitdrukkelijk tegemoet gekomen aan de bezwaren die gemaakt zijn in verband met de tuin, deze wordt vergroot met 2 meter door de bouwzone in te perken van 17 naar 15 meter, specifiek om het groene karakter van de omgeving te kunnen garanderen ...

Dat de planaanpassingen beperkt zijn blijkt duidelijk uit de vergelijking van de originele voorschriften en de voorschriften die werden goedgekeurd. Bovendien zijn een deel van de aanpassingen gemaakt niet aan de voorschriften zelf maar aan de toelichting.

...

Verzoekende partijen duiden op geen enkele wijze aan in welke mate de gewijzigde voorschriften essentiële wijzigingen inhouden. ...

Daarnaast is de vaste rechtspraak van de Raad van State in die zin gevestigd dat indien er planwijzigingen zouden zijn, deze ook dienen te worden bekeken naar het gevolg op de mogelijke hinder voor de beroepsindiener ... Indien de hinder door de niet-essentiële planwijzigingen afneemt, kan dit argument ook niet worden weerhouden om een vernietiging te bekomen.

“ ...

4.

Verzoekende partijen antwoorden nog het volgende:

“ ...

Uw Raad heeft ... reeds geoordeeld dat wijzigingen aan de vergunningsaanvraag, door middel van het opleggen van voorwaarden, met het oog op het tegemoet komen van een administratief beroeper, in casu verzoekers, het belang aan verzoekers niet ontnemt, aangezien niet vermoed kan worden dat verzoekers geen bezwaren hebben tegen de gewijzigde vergunningsaanvraag.

...

Zoals hierboven reeds werd aangetoond betreffen de gedane aanpassingen essentiële punten van de vergunningsaanvraag. Het is vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat stedenbouwkundige vergunningen niet onder voorwaarden verleend kunnen worden, wanneer deze essentiële punten van de vergunningsaanvraag raakt ...

Zo werd volgens de rechtspraak van de Raad van State het beperken van de bouwdiepte van 17 meter tot 14,5 meter als een essentiële wijziging beschouwd. Verwerende noch tussenkomen partij antwoorden op de grief dat dergelijke wijziging van stedenbouwkundige voorschriften onvoldoende tegemoetkomt aan de bezwaren van verzoekers tegen de typologie van open naar halfopen bebouwing op te kleine percelen, met verdwijning van groen en privacy. In casu werd deze van 17 meter tot 15 meter beperkt ...

“ ...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen argumenteren in essentie dat verwerende partij de onlosmakelijk met het verkavelingsplan verbonden verkavelingsvoorschriften, in navolging van het college van burgemeester en schepenen, na het openbaar onderzoek op verschillende essentiële punten heeft aangepast. Hierdoor is er niet langer sprake van een beperkte aanpassing van het ter beoordeling voorgelegde verkavelingsplan en werd de formaliteit van het openbaar onderzoek miskend.

2.

Zowel verwerende partij als tussenkomende partijen werpen op dat het middel onontvankelijk is, omdat verzoekende partijen hierbij geen belang zouden hebben. Zij menen dat de wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften en het daaraan verbonden verkavelingsplan allen tegemoet komen aan de bezwaren van verzoekende partijen en derhalve tot hun voordeel strekken. Derhalve wordt eerst de ontvankelijkheid van het middel door de Raad beoordeeld.

Verzoekende partijen hebben in beginsel slechts belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld. De Raad stelt vast dat de (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel aan verzoekende partijen een persoonlijk voordeel biedt. Indien er (desgevallend) naar aanleiding van de vernietiging van de bestreden beslissing, alsnog een (nieuw) openbaar onderzoek moet worden georganiseerd, kan dit een voordeel meebrengen voor verzoekende partijen als omwonenden van het bouwperceel. Zij kunnen dan alsnog hun (eventueel aanvullende of nieuwe) bezwaren of opmerkingen formuleren omtrent de gewijzigde verkavelingsvoorschriften (en het daaraan verbonden verkavelingsplan), opdat verwerende partij bij het nemen van een herstelbeslissing zou beschikken over de nodige inlichtingen en gegevens om met kennis van zaken te kunnen oordelen.

De stelling dat de (opgelegde) wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften en het daaraan verbonden verkavelingsplan allen tegemoet komen aan de bezwaren van verzoekende partijen en hen louter tot voordeel strekken, doet geen afbreuk aan hun belang bij het middel. Het valt immers niet uit te sluiten dat het tegemoetkomen door de vergunningverlenende overheid aan welbepaalde bezwaren van verzoekende partijen de mogelijkheid inhoudt dat de gewijzigde verkavelingsvoorschriften en het daaraan verbonden verkavelingsplan op hun beurt bij verzoekende partijen nieuwe bezwaren van een andere aard uitlokken. Evenmin kan worden uitgesloten dat de doorgevoerde aanpassingen ontoereikend zijn om verzoekende partijen voldoening te schenken. Zo blijkt *in casu* alleszins dat de aanpassingen verzoekende partijen geen voldoening schenken, vermits zij de opmerkingen in hun bezwaarschrift hebben herhaald in hun beroepsschrift. In die optiek kan de stelling van verwerende partij dat verzoekende partijen dit middel niet meer kunnen invoeren, gezien zij dit niet tevens in hun beroepsschrift bij verwerende partij zouden hebben opgeworpen, evenmin worden gevolgd.

Het middel is ontvankelijk.

3.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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."

4.

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

5.

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

6.

Gelet op het statuut van uitzonderingsregeling heeft de decreetgever strikte grenzen gesteld aan de mogelijkheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, en kan een voorwaarde houdende de beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen slechts betrekking hebben op *"kennelijk bijkomstige zaken"*. De interpretatie van voormeld begrip dient volgens de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St., VI. Parl., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 410) mede te worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden, vermits daarin het volgende wordt overwogen:

"De rechtsleer geeft een aanzet tot interpretatie van het begrip "bijkomstige zaken". S. LUST schrijft immers dat "essentiële wijzigingen aan de plannen niet mogelijk [zijn] zonder dat, in voorkomend geval, een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden". Het begrip "bijkomstige zaken" moet dus worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om

wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.

De Raad van State heeft in dat verband bvb. als niet bijkomstig geoormerkt : de aanleg van een nieuwe verbindingsweg leidend naar het schoolgebouw dat het voorwerp uitmaakte van de aanvraag; wijzigingen die aanleiding geven tot bijkomende milieuhinder; ...

Uit voormeld tekstfragment blijkt dat de decreetgever wenste te vermijden dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen ten koste zou gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. De Raad besluit daaruit dat een planwijziging enkel toelaatbaar is indien manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt, in de veronderstelling dat dit zou moeten worden georganiseerd.

7.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, op grond van artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen. Dit werd *in casu* georganiseerd van 13 augustus 2012 tot en met 12 september 2012, waarbij één individueel en één collectief bezwaarschrift werd ingediend.

Het wordt ook niet betwist dat de verkavelingsvergunning blijkens de bestreden beslissing niet kon of zou worden verleend zonder de betwiste aanpassing van de onderscheiden verkavelingsvoorschriften en het daaraan verbonden verkavelingsplan (na het openbaar onderzoek). Dit blijkt enerzijds uit het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, waarin wordt gesteld dat *“vergunning wordt verleend overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen, in rood aangepaste, plannen onder de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen”*. Anderzijds wordt in het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing onder meer overwogen dat *“een tuinzone van minstens 10m een stedenbouwkundig aanvaardbare norm is”,* en dat *“gelet op de groene omgeving men kan stellen dat de totaal bebouwbare diepte van 17m kan worden ingeperkt naar 15m”*. Voorts wordt overwogen dat *“de groene omgeving zoveel mogelijk dient te worden gevrijwaard”,* zodat *“er maximaal 1 bijgebouw per hoofdgebouw kan worden opgericht”* en *“in totaal maximum 10% van de perceelsoppervlakte aan verharding kan aangelegd worden, met uitzondering van opritten en toegangen tot de woning”,* terwijl *“de oppervlakte voor zwembad, tuinhuisje en hokken 30m² kan bedragen”* en *“het overige gedeelte als tuin dient gehandhaafd te worden”*

8.

De Raad stelt op basis van de stukken van het dossier vast dat de betwiste wijziging van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften door verwerende partij werd overgenomen van het college van burgemeester en schepenen, dat de bij vergunningsaanvraag gevoegde stedenbouwkundige voorschriften met de hand en in het rood aanpaste/herschreef *“om een goede inpassing in de omgeving mogelijk te maken”*. Wat betreft het aan de verkavelingsvoorschriften verbonden verkavelingsplan treft de Raad als bijlage aan de bestreden beslissing enerzijds het met de hand aangepaste *“omgevingsplan –nieuwe toestand–”* aan, waarop respectievelijk *“de zone voor verplichte garage”, “de zone voor hoofdgebouwen”* en *“de strook voor tuinen”* in (afzonderlijke) kleuren worden aangeduid, en anderzijds een reeds op schaal aangepast plan waarop voormelde drie bestemmingszones worden aangevuld met een

voortuinstrook. Derhalve doelt verwerende partij met de *“door het college van burgemeester en schepenen in rood aangepaste plannen”*, waarvan sprake in het beschikkend gedeelte van de bestreden vergunning, wellicht op de (in rood aangepaste) verkavelingsvoorschriften, die tevens een wijziging impliceren van het daaraan verbonden verkavelingsplan, en waarnaar ook wordt verwezen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012.

De wijzigingen (in rood) van de stedenbouwkundige voorschriften hebben vooreerst betrekking op de bestemmingsvoorschriften. De titel *“bestemming bijgebouw(en) – strook voor tuinen”* wordt herleid tot *“bestemming - strook voor tuinen”*. Daaronder wordt bepaald dat bijgebouwen (voortaan) mogen worden opgericht in de strook voor tuinen *“die start 5m achter (in plaats van “vanaf”) de achtergevelbouwlijn tot de achtergrens van het perceel, zoals aangeduid op het verkavelingsplan”*, hoewel de Raad vaststelt dat de strook voor tuinen op de (voormelde twee) als bijlage aan de bestreden beslissing gevoegde plannen start vanaf de achtergevelbouwlijn (en niet 5 meter achter de achtergevelbouwlijn). Voorts wordt (voortaan) bepaald dat een autogarage *“is verplicht (in plaats van “mogelijk”) in de zijtuinstrook (in plaats van “in de zijtuinstrook of strook voor hoofdgebouwen”), zoals aangeduid op het verkavelingsplan”*, waarbij de garage niet langer *“tevens de bestemming van bewoonbare ruimte mag inhouden op voorwaarde dat een afzonderlijke ruimte in het woongedeelte voorzien wordt als autobergplaats”*. De titel *“bestemming niet bebouwd gedeelte”* wordt geschrapt.

De wijzigingen (in rood) van de stedenbouwkundige voorschriften hebben tevens betrekking op de voorschriften voor de gebouwen. Wat betreft de voorschriften voor hoofdgebouwen wordt inzake de inplanting *“de zone voor het hoofdgebouw”* gereduceerd tot een *“maximum diepte 15m (in plaats van 17m), gemeten vanaf van voorgevelbouwlijn”*, en wordt inzake het bouwvolume de bouwdiepte (voortaan) *“maximum 15m”*. Inzake de verschijningsvorm wordt bij een schuin dak (voortaan) *“een maximale dakhelling van 45°”* voorzien (in plaats van een *“plat dak of schuin dak”* zonder precisering), waarbij *“dakuitbouwen niet zijn toegestaan”*. Wat betreft de voorschriften voor bijgebouwen wordt (voortaan) bepaald dat er *“maximaal 1 bijgebouw mag worden opgericht per hoofdgebouw en perceel”, “vanaf 5 m achter de zone voor hoofdgebouwen”* (in plaats van *“vanaf de zone voor hoofdgebouwen”*). Inzake de inplanting wordt de plaatsing van het bijgebouw (voortaan) nader gepreciseerd wat betreft de te bewaren afstand tot respectievelijk de zijgevels en de achtergevel. Inzake het bouwvolume wordt (voortaan) bepaald dat *“bergplaatsen, hokken, zwembaden en tuinhuisjes”* (en niet langer eveneens *“autogarages”*) geen gezamenlijke oppervlakte mogen hebben van meer dan 30m². Inzake de verschijningsvorm is (voortaan) *“een plat dak verplicht, indien het bijgebouw wordt opgericht op de perceelsgrens”*. Wat betreft het *“niet-bebouwd gedeelte”* wordt inzake verhardingen bij de toelichting (voortaan) voorzien dat deze *“maximum 10% van de totale perceeloppervlakte bedragen, met uitzondering van opritten en toegangen tot de woning”*. Inzake afsluitingen wordt bepaald dat houten panelen op de perceelgrens tot een hoogte van 2m (voortaan) worden toegestaan *“tussen de achtergevel van de woning en de achterperceelgrens”* (in plaats van *“tot 10m achter de bouwzone voor het hoofdgebouw”*).

9.

De Raad oordeelt dat voormelde wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften inzake (onder meer) de bestemming, evenals de inplanting, het bouwvolume en de verschijningsvorm van de hoofd- en bijgebouwen, die onlosmakelijk zijn verbonden met het verkavelingsplan, samen genomen niet kunnen worden beschouwd als een beperkte aanpassing van het ter beoordeling voorgelegde verkavelingsplan, die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO. De wijzigingen van de betreffende voorschriften en het daaraan verbonden verkavelingsplan zijn, gezien hun voorwerp en omvang, van aard om de belangen van derden aan te tasten, zodat niet kon worden uitgesloten dat omwonenden

hiertegen (desgevallend nieuwe) bezwaren wensen in te dienen. Zoals hoger gesteld betekent de (gebeurlijke) vaststelling dat de vergunningverlenende overheid met de wijzigingen zou tegemoetkomen aan welbepaalde bezwaren, niet dat het aangepaste verkavelingsontwerp op zijn beurt geen nieuwe bezwaren (van een al dan niet andere aard) kan uitlokken, terwijl evenmin kan worden uitgesloten dat die aanpassingen in wezen ontoereikend zijn om de bezwaarindieners voldoening te schenken. Dit standpunt wordt nog versterkt door de vaststelling dat uit het dossier noch uit de bestreden beslissing blijkt waarom verwerende partij meent dat de betreffende aanpassingen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, waaromtrent geen (nieuw) openbaar onderzoek moest worden georganiseerd.

10.

In navolging van voormelde vaststelling dienden (ook) de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften en het daaraan verbonden verkavelingsplan aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen, om derden (en desgevallend ook de adviesverlenende instanties) in staat te stellen om kennis te nemen van de nieuw ontworpen situatie, en om daarover hun opmerkingen en bezwaren te formuleren, opdat de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken zou kunnen oordelen. Door na het openbaar onderzoek aan de verkaveling essentiële wijzigingen aan te brengen om alsnog een vergunning te kunnen verlenen, werden de waarborgen die de reglementaire procedure van het openbaar onderzoek aan belanghebbende derden biedt, genegeerd. Voormelde vaststelling heeft tevens tot gevolg dat verwerende partij, gelet op de principiële bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.7.12 VCRO, niet (langer) bevoegd was om kennis te nemen van de 'gewijzigde' stedenbouwkundige voorschriften en het daaraan verbonden verkavelingsplan, waarvan de wijziging niet kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Het middel is gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, gezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter DE LEEUW en mevrouw Christel DE LEEUW is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 7 februari 2013, waarbij aan tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen in rood gewijzigde voorschriften en mits de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012 strikt worden nageleefd, voor een perceel gelegen te 2960 Brecht, Handbooglaan 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 34Y17.

3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de respectievelijke tussenkomsten, telkens bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE