

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0830 van 9 december 2014
in de zaak 1213/0659/A/2/0617

In zake: het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente KORTENBERG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de nv **DYNAMIC CONSTRUCT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc VAN BEVER
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, P. Woutersstraat 32 bus 7
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 juni 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 24 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het creëren van 2 bouwkavels voor eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3078 Kortenberg, Ziptstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 313d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaten Marc VAN BEVER en Ingrid DURNEZ die verschijnen voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

De nv DYNAMIC CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 12 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 18 september 2013 de tussenkommende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 9 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het creëren van twee bouwkavels voor eengezinswoningen”*.

Kavel 1 heeft een oppervlakte van 3a55ca en voorziet in de oprichting van een halfopen bebouwing, kavel 2 heeft een oppervlakte van 2a25ca en voorziet in de oprichting van een gesloten bebouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli 2012 tot en met 23 augustus 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door een buur.

De verzoekende partij verleent op 10 oktober 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit

van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt

...

Overeenstemming met dit plan

Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. art 5 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

...

Het openbaar onderzoek

Openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en dat er een bezwaarschrift werden ontvangen.

Bezwaarschrift afkomstig van eigenaar Ziptstraat 3

De omvang en de impact van de 2 ééngezinswoningen is te groot omwille van de toegestane nok-hoogte en het te hoge maaiveld-peil.

Bespreking: Het bezwaar is ontvankelijk, omwille van de geringe oppervlakte is dit terrein feitelijk ondeelbaar voor 2 bouwkavels. Het terrein is 5a80ca groot, na verkaveling 3a55ca en 2a25ca. Overwegende dat op 20/04/2009 een positief stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing werd afgeleverd kan hier voor ons geen verkaveling. De talud in de voortuin is een karakterbepalend element van het straatbeeld. Dit specifiek reliëf vormt geen hinder voor het oprichten van een eengezinswoning en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het straatgezicht, integendeel het zorgt voor een continuïteit.

We beoordelen en vergelijken een eventuele latere bouwaanvraag met de bestaande situatie en met de gangbare norm in Kortenberg.

...

Historiek

Overwegende dat er op 15/07/2009 een positief stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning.

Overwegende dat er meerdere weigeringen werden afgeleverd door het college en ook een door de bestendige deputatie d.d. 15/12/2012 ;

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen langs de Ziptstraat (gemeenteweg) in de deelgemeente Everberg. De aanvraag betreft het creëren van twee bouwkvavels voor eengezinswoningen. De woning op kavel 1 wordt een half open bebouwing en de, woning op kavel 2 wordt een gesloten bebouwing. De woningen worden ingeplant zoals voorgesteld.

De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m voor woningen met een hellend dak en 6m50 gemeten vanaf het maaiveld . De helling der daken wordt voorgesteld tussen 0° en 45°. Constructies in de tuin(niet dienstig als garage) dienen te voldoen aan de lijst van vrijstelling van vergunning van de Vlaamse Regering.

Er wordt voorgesteld om reliëfwijzigingen mogelijk te maken.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het project niet past binnen zijn omgeving die voornamelijk bestaat uit woningen met één tot twee bouwkvavels en die afgewerkt zijn met een zadeldak en die allen een grotere perceelsoppervlakte hebben.

Overwegende dat de talud in de voortuin een karakterbepalend element is van het straatbeeld;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 oktober 2012 een ongunstig advies en sluit zich aan bij de motivering van de verzoekende partij.

De verzoekende partij weigert op 24 oktober 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 24 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.6 Beoordeling

...

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het verdelen van een stuk grond in functie van woningbouw is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een eerdere goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

c) De voorliggende verkavelingsaanvraag valt niet onder de toepassing van het decreet

van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aangezien de verkaveling minder dan 10 kavels bestemd voor woningbouw bevat, en een grondoppervlakte heeft van minder dan 0.5ha.

d) Het voorliggend verkavelingsontwerp tot opdeling van het betrokken goed in 2 kavels, is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die met deze aanvraag beoogd wordt, is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet aanvaardbaar specifiek op dit terrein en op deze plaats. Het betrokken goed is namelijk gelegen aan de uiterste rand van het landelijk dorp Everberg, nabij een gaaf open agrarisch landschap. De bestaande woningen aan het begin van de Ziptstraat vormen net een overgang van de centrumbebouwing naar het naastliggend open landbouwgebied dat doorloopt tot tegen Kortenberg. Voorbij het rond punt met de Annonciadenstraat, de Steenhofstraat en de Tervuursesteenweg, is verdichting echt niet wenselijk. Everberg is trouwens ook geselecteerd als kern-in-hetbuitengebied in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, wat inhoudt dat eventuele nieuwe woonontwikkelingen kleinschalig zouden moeten zijn en zeker op schaal van de kern waartoe ze behoren. Dit is met het voorliggend voorstel niet het geval.

e) Met de beoogde verdeling in 2 kavels zou er op perceelsniveau een woningdichtheid van 34.5 woningen/ha gerealiseerd worden. Dit is overdreven langs de betrokken Ziptstraat. Ter vergelijking, de woningdichtheid binnen het 'bouwblok' waar het betrokken goed deel van uitmaakt, meer bepaald het gedeelte van het woongebied tussen de woningen Ziptstraat nr. 9 en Tervuursesteenweg nr. 50, bedraagt ca. 16.1 woningen/ha. Ook aan de overkant van de Ziptstraat is de woningdichtheid veel lager, door de specifieke bebouwingsstructuur van grote villa's op ruime percelen. De beoogde woningdichtheid van 34.5 woningen/ha staat dan ook niet meer in verhouding tot de bestaande dichtheid in de onmiddellijke omgeving.

f) Bovendien passen de ontworpen kavels en de beoogde woningen hierop niet binnen het bestaand stedenbouwkundig weefsel aan het begin van de Ziptstraat. De 3 enige omliggende woningen zijn net brede, ondiepe woningen met gevelbreedtes van meer dan 10.00m. Met een maximale beschikbare breedte van 6.85m en 6.50m zouden de beoogde woningen hier niet tussen passen. Het betrokken perceel is momenteel ook al het kleinste perceel langs de Ziptstraat. Door de opsplitsing ontstaan er kavels die echt te klein zijn binnen de bestaande perceelsstructuur. Zeker kavel 2, met een oppervlakte van 2a 25ca, heeft veeleer een stedelijk karakter en dat past hier absoluut niet.

g) In bijkomende orde wordt ook opgemerkt dat de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften onvoldoende rekening houden met de bestaande omliggende woningen, vooral met betrekking tot het bouwvolume. Zo wordt een kroonlijsthoogte tot 6.00m toegelaten gemeten vanaf het voorliggend maaiveld, wat samen met een maximale dakhelling van 45° en een maximale bouwdiepte van 12.00m op de verdieping tot een nok van 12.00m kan leiden. Aangezien de woningen boven op het talud worden ingeplant, betekent dit een maximale bouwhoogte van maar liefst 14.00m gemeten vanaf de voorliggende weg. Dit is veel hoger dan de omliggende woningen. De buurwoning langs de oostzijde (nr. 3) is ook wel op het talud ingeplant, maar bestaat maar uit een ondiep hoofdvolume met 1.5 bouwlaag en een zadeldak. De andere buurwoningen (nrs. 7 en 9) bestaan wel uit 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak, maar zijn dan weer niet zo veel hoger dan het voorliggend wegpeil ingeplant. De nieuwe woning op kavel 2 zou tot meer dan 3.00m hoger kunnen zijn dan de bestaande woning nr. 7. Dit is overdreven. Op de 2 ontworpen kavels kunnen volgens het voorliggend ontwerp woningen opgericht worden met te dominante bouwvolumes binnen het bestaande

straatbeeld. Dit zou op zich nog opgelost kunnen worden met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften waarin beperkingen kunnen opgelegd worden met betrekking tot het bouwvolume, doch dit is niet het enige probleem.

h) Ten slotte kan ook het weigeringsargument van de gemeente met betrekking tot het talud bijgetreden worden. Dit talud in de voortuin vormt inderdaad een karakterbepalend element in het straatbeeld aan het begin van de Ziptstraat. Het belang van dit talud, en de noodzaak om reliëfwijzigingen hier zeker te beperken, is ook bij de voorgaande dossiers reeds duidelijk aan bod gekomen. In functie van de toegankelijkheid van de woning(en) dient dit talud weliswaar doorbroken te worden, doch dit dient echt tot een minimum beperkt te worden. Door de beoogde verdeling van het perceel, zal het talud 2 keer onderbroken moeten worden. De suggestie van de aanvrager om de 2 toegangen te bundelen zal nog steeds leiden tot een te brede insnijding in dit talud. Immers, parkeren langs de straat is hier geen optie, er dient dus in ieder geval een garage in de woning voorzien te worden en/of autostaanplaatsen in de achteruitbouwstrook. Met de 2 woningen zal dit dus neerkomen op het quasi volledig verdwijnen van het talud, dit is niet aanvaardbaar.

i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de beoogde opdeling van het betrokken goed in 2 kavels niet verenigbaar is met de plaatselijke ordening. De invulling van het perceel met 2 woningen leidt tot een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed. Het concrete verkavelingsvoorstel houdt bovendien onvoldoende rekening met de bestaande bebouwde structuur aan het begin van de Ziptstraat, en ook met de specifieke terreingesteldheid in relatie tot de omliggende woningen. Wat eventueel wel in aanmerking kan komen voor een vergunning is de oprichting van 1 eengezinswoning in halfopen verband, ingeplant op de westelijke zijdelingse perceelsgrens, in het verlengde van de bouwlijn van de woning Ziptstraat nr. 9. Hiervoor werd reeds in 2009 een gunstig stedenbouwkundig attest verleend.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend verkavelingsontwerp voor de opsplitsing van het betrokken goed in 2 bouw kavels is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de beoogde verdichting is te groot op deze plaats, aan de uiterste rand van het landelijk dorp Everberg, nabij een gaaf open agrarisch landschap;*
- de 2 ontworpen kavels en de beoogde woningen hierop passen bovendien ook niet binnen het bestaand stedenbouwkundig weefsel aan het begin van de Ziptstraat;*
- met 2 woningen moet het talud in de voortuin, nochtans een karakterbepalend element in het straatbeeld, over een te grote breedte doorbroken worden;*
- de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt door de invulling met 2 woningen overschreden.*

...”

Na de hoorzitting van 7 maart 2013 beslist de verwerende partij op 7 maart 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt de opsplitsing van het betrokken perceel in 2 kavels, bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning met mogelijkheid tot een beperkte complementaire activiteit. Op kavel 1 is dit een woning in halfopen verband, op kavel 2

een woning in gesloten verband. Kavel 1 heeft een oppervlakte van 3a 55ca en beschikt langs de straat over een breedte van 9.71m. De bouwzone wordt ingeplant op min. 6.00m van de voorste perceelsgrens en met een zijdelingse bouwvrije strook van min. 3.00m. Kavel 2 heeft een oppervlakte van 2a 25ca en beschikt over een bouwzone met een breedte van 6.50m. Naar achter toe versmalt dit perceel tot een breedte van 5.84m. Door de inplanting van de bouwzone op kavel 2 in het verlengde van deze op kavel 1, staat deze volledig vóór de bestaande woning nr. 7 op het aanpalend perceel aan de westzijde.

Volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn maximum 3 bovengrondse bouwlagen toegelaten en een extra ondergrondse bouwlaag. Het vloerpeil moet min. 0.20m en max. 0.50m boven het maaiveld liggen, gemeten in het midden van de woning op de bouwlijn, doch nooit lager dan het hoogste punt op het terrein binnen de bouwzone. Ook de maximale kroonlijsthoogte van 6.00m bij een hellend dak en 6.50m bij een plat dak wordt gemeten van op het voorliggende maaiveld. De dakhelling moet liggen tussen 0° en 45°, de richting van de nok wordt niet vastgelegd. Als maximale bouwdiepte wordt 15.00m voorgesteld voor het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping. Bij een plat dak kan de bouwdiepte op de verdieping ook beginnen op de maximale achtergevellijn van het gelijkvloers. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. In de tuinzone mag een bijgebouw opgericht worden, niet dienstig als garage, en volgens de bepalingen van het vrijstellingenbesluit. Ook wat de inrichtingselementen en afsluitingen betreft wordt verwezen naar dit besluit.

Met betrekking tot reliëfwijzigingen wordt gesteld dat deze noodzakelijk zijn tussen de rooilijn en de bouwlijn en dat deze mogen uitgevoerd worden met keerwanden, muren of taluds. De voorgestelde voorschriften laten toe dat er in de achteruitbouwstrook maximaal 65% mag verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel bevindt zich aan de zuidkant van de Ziptstraat, in de westelijke rand van de dorpskern van Everberg, nabij het open gaaf ruraal landschap dat zich uitstrekt tot de dorpskern van Kortenberg.

De plaats is gekenmerkt door residentiële bebouwing met een vrij landelijk karakter. In de onmiddellijke omgeving is deze bebouwing vrijwel aaneengesloten, met verspringende bouwlijnen; voor het overige is er in de omgeving vooral bebouwing in open verband. Aan de overzijde van de Ziptstraat is er een oude parkvilla in een zeer groene omgeving, dat een beeldbepalende rol speelt voor deze site. De villatuin heeft een parkachtig karakter en omvat verschillende waardevolle hoogstammige loofbomen.

Op het westelijk aangrenzend perceel bevindt zich een perceelsbreed oud huis (nr. 7), ingeplant op ca. 19.00m van de rooilijn. Op het daaropvolgend perceel staat er een huis (nr. 9), bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak, met de zijgevel op de perceelsgrens en de bouwlijn op ongeveer dezelfde lijn als deze van de ontworpen bouwzones. Ook op het oostelijk aangrenzend perceel bevindt zich een oude woning (nr. 3), hoog ingeplant, op ca. 9.00m van de rooilijn.

...

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt onder andere over de vorige aanvragen en de bezwaren hiertegen, over de stedenbouwkundige voorschriften waarmee een maximum aan bouwvolume kan gecreëerd worden, over een te grote impact van het toegelaten dakvolume op de bezonning en lichtinval op de woning van de bezwaarindieners en over

de geringe oppervlakte van het terrein. Daarnaast worden een aantal suggesties gedaan om het imposante volume van de op te richten woningen te beperken en een aantal bijkomende maatregelen, zoals de afwerking van de gemene muur aan de rechterzijde.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift als volgt behandeld:

“Het bezwaar is ontvankelijk, omwille van de geringe oppervlakte is dit terrein feitelijk ondeelbaar voor 2 bouwkavels. Het terrein is 5a80ca groot, na verkaveling 3a55ca en 2a25ca. Overwegende dat op 20/04/2009 een positief stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing werd afgeleverd kan hier voor ons geen verkaveling. De talud in de voortuin is een karakterbepalend element van het straatbeeld. Dit specifiek reliëf vormt geen hinder voor het oprichten van een eengezinswoning en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het straatgezicht, integendeel het zorgt voor een continuïteit. We beoordelen en vergelijken een eventuele latere bouwaanvraag met de bestaande situatie en met de gangbare norm in Kortenberg”.

5.6 Beoordeling

...

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplanneri en de gewestplannen is van kracht. Het verdelen van een stuk grond in functie van woningbouw is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een eerdere goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

c) De voorliggende verkavelingsaanvraag valt niet onder de toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aangezien de verkaveling minder dan 10 kavels bestemd voor woningbouw bevat, en een grondoppervlakte heeft van minder dan 0.5ha.

d) Het voorliggend verkavelingsontwerp tot opdeling van het betrokken goed in 2 kavels, is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die hiermee beoogd wordt is aanvaardbaar op die plek, aan de rand van het centrale woongebied van Everberg. De keuze voor woningen in halfopen en gesloten verband is hier eveneens aanvaardbaar. Deze typologieën komen immers reeds voor in de onmiddellijke omgeving, meer bepaald net om de hoek, aan het begin van de Tervuursesteenweg, en in het verlengde van de Ziptstraat, de Annonciadenstraat. Daarnaast zijn de buurwoningen nrs. 7 en 9 in feite ook reeds woningen in gesloten verband, met blinde zijgevels op de perceelsgrenzen. Alleen ervaart men dat nu minder doordat de bouwlijnen van beide woningen zo verspringen. Woning nr. 7 staat volledig achter woning nr. 9. Bij een toekomstige vervangingsbouw van nr. 7 is het echter meer dan waarschijnlijk dat deze dan ook meer naar voor wordt ingeplant, aansluitend op de bestaande woning nr. 9. Op die manier zou er samen met de beoogde woningen van deze aanvraag een woningenrij van 4 woningen gecreëerd worden.

Naar aanleiding van de vorige aanvraag tot meergezinswoning werd na de beroepsprocedure informeel de suggestie gedaan om te opteren voor 2 eengezinswoningen (1 gesloten en 1 halfopen type), in een bouwprofiel dat toelaat om aansluiting te vinden bij het profiel van de bestaande woning op het laatste bebouwde

perceel van de rij. De voorliggende aanvraag voldoet hier principieel aan, het toegelaten bouwprofiel gerelateerd aan dat van de bestaande woning nr. 9 kan opgelegd worden in vervangende stedenbouwkundige voorschriften.

e) Daarnaast kan opgemerkt worden dat zonder verkavelingsvergunning een gelijkaardig bouwvolume voor één woning ook vergunbaar zou zijn op het betrokken perceel. De ruimtelijke impact van dergelijke ruime eengezinswoning of van 2 kleinere gekoppelde woningen op de omgeving is aldus dezelfde. Wanneer de 2 woningen bovendien in dezelfde architectuurstijl en niet dezelfde materiaalkeuze worden uitgewerkt zullen de 2 woningen als één architecturaal geheel in het straatbeeld overkomen. Dergelijke uniforme uitwerking van de 2 woningen zal het straatbeeld van de Ziptstraat ten goede komen, het streven naar een harmonieus geheel zal dan ook mee opgenomen worden in de verkavelingsvergunning, zowel met een voorwaarde als in de stedenbouwkundige voorschriften.

f) Het voorliggend verkavelingsontwerp met 2 bouwkavels voor 2 eengezinswoningen is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Beide kavels zijn voldoende groot en bieden elk een volwaardige bebouwingsmogelijkheid. De ruimtelijke draagkracht van het goed wordt door het voorliggend project niet overschreden. Met de voorziene inplanting van de bouwzones wordt de heersende bouwlijn langs de Ziptstraat gevolgd. Er zullen wel vervangende stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd, met het oog op een maximale integratie van de op te richten woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving. Zoals hierboven reeds gesteld speelt vooral de aansluiting van de woning op kavel 2 en de mogelijke toekomstige vervangingsbouw van de woning nr. 7 dicht bij de straat hierbij een belangrijke rol. Daarnaast dient er ook maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande reliëfverschillen op het terrein. De mogelijke insnijding in het talud dient ook maximaal beperkt te worden. Dit talud in de voortuin vormt een karakterbepalend element in het straatbeeld aan het begin van de Ziptstraat. Het belang van dit talud, en de noodzaak om reliëfwijzigingen hier zeker te beperken, is ook bij de voorgaande dossiers reeds duidelijk aan bod gekomen. Door de 2 toegangen tot de woningen en hun garages te bundelen zal de doorbreking van het talud tot een minimum beperkt worden.

g) Ten slotte kan in toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) gesteld worden dat de verkavelingsaanvraag functioneel inpasbaar is gezien de planologische verenigbaarheid. Daarnaast kunnen er geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, de afstanden tot de omliggende woningen zijn voldoende ruim. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen kan herhaald worden dat het verkavelingsproject past binnen de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Met betrekking tot de impact op de mobiliteit kan gesteld worden dat de voorliggende Ziptstraat 2 nieuwe woningen extra wel aankan. Wel is het in functie van het maximaal behoud van het bestaande talud aangewezen om de toegangen tot de 2 woningen te bundelen. Met betrekking tot het bodemreliëf moet er sowieso over gewaakt worden dat reliëfwijzigingen tot een minimum beperkt blijven. Dit kan verwerkt worden in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor deze verkaveling.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen;

- de voorliggende verkavelingsaanvraag tot opdeling van het betrokken goed in 2 kavels is zowel bestaanbaar niet de planologische bestemming van woongebied*

als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;

- de beoogde verdichting is aanvaardbaar aan de rand van het centrale woongebied van Everberg; ook de typologieën van halfopen en gesloten bebouwing zijn aanvaardbaar binnen de bestaande bebouwde omgeving;*
- de 2 ontworpen kavels bieden elk een volwaardige bebouwingsmogelijkheid;*
- er worden vervangende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd om de op te richten woningen maximaal te laten integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving, om beide woningen als één architecturaal geheel te realiseren en om maximaal rekening te houden met de bouwprofielen van de naastliggende woningen en de specifieke terreingesteldheid.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:

- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar; de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen werden hierbij nageleefd;*
- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
- -de insnijding in het bestaand talud dient tot een strikt minimum beperkt te worden en kan enkel in functie van de toegankelijkheid van de woningen toegestaan worden; bovendien moeten de 2 toegangen tot de woningen gebundeld worden tegen de gemeenschappelijke grens van de beide kavels;*
- de woningen op de kavels 1 en 2 dienen als één architecturaal geheel opgericht te worden, dit wil zeggen dat er gestreefd moet worden naar een harmonieus geheel door zeker minstens de kroonlijsthoogte, de dakvorm en al het materiaalgebruik -ook qua kleur- van beide woningen op elkaar af te stemmen.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Jean-Bernard WAUTERS en mevrouw Tatienne DE WALQUE hebben met een aangetekende brief van 28 mei 2013 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0637/A/2/0623.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

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

Ontvankelijkheid van de antwoordnota

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in haar wederantwoordnota, onder de titel “excepties van onontvankelijkheid van de antwoordnota van de verwerende partij” het volgende aan:

“Verzoekende partij gedraagt zich hierbij naar de wijsheid van Uw Zetel maar merkt op dat er kennelijk geen aanstellingsbesluit (genomen na datum van het inleiden van

onderhavige procedure voor Uw Raad) maar enkel een besluit tot inrechtetreding voor de verwerende partij werd bijgevoegd.

Uw Raad wordt verzocht om de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de tussenkomende partij bijkomend te onderzoeken.

Daarenboven wordt er geen aanstellingsbesluit noch besluit tot inrechtetreding van de verwerende partij bijgevoegd.

Desgevallend dient de nood aan het bijvoegen van een dergelijk besluit bijkomend te worden onderzocht door Uw Raad”

Op de openbare terechtzitting van 14 oktober 2014 doet de verzoekende partij afstand van haar exceptie ten opzichte van de tussenkomende partij.

Ten aanzien van de verwerende partij verduidelijkt de verzoekende partij dat zij haar exceptie beperkt in de zin dat zij meent dat de deputatie een machtiging moet verlenen om een antwoordnota op te stellen.

Beoordeling door de Raad

De deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant is als auteur van de bestreden beslissing, als procespartij betrokken in de huidige procedure in de hoedanigheid van verwerende partij.

Uit artikel 4.8.11, §1 VCRO kan er worden afgeleid dat de deputatie als vergunningverlenend bestuursorgaan dat in de reguliere procedure in laatste administratieve aanleg over de aanvraag beslist, over de procesbevoegdheid beschikt om als verwerende partij bij de Raad op te treden.

Artikel 3 van het Procedurebesluit voorziet dat een partij zich in een procedure kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

De Raad stelt vast dat de deputatie vertegenwoordigd wordt door een raadsman en dus niet van enige volmacht inzake aanstelling moet doen blijken.

Verder laat de verzoekende partij na om enige concrete bepaling aan te duiden die geschonden zou zijn waarin wordt voorgeschreven dat de deputatie om in rechte te treden als verwerende partij enige machtiging moet voorleggen, noch dat dergelijke machtiging vereist is wanneer zij als verwerende partij via een raadsman een antwoordnota wenst in te dienen.

De exceptie is dan ook ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van

bestuurshandelingen, van de formele en de materiële motiveringsplicht, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing als voorwaarde ondermeer volledig nieuwe stedenbouwkundige voorschriften toevoegt aan de verkaveling, ter vervanging van de door de aanvrager voorgestelde voorschriften. Zij stelt dat deze voorwaarde (nieuwe verkavelingsvoorschriften) integraal deel uitmaken van de vergunning en strekken tot het aanvaardbaar maken van het aangevraagde. De verzoekende partij meent dat voorwaarden het aangevraagde niet substantieel mogen wijzigen noch beperken, doch de aanvraag slechts op accessoire punten kan wijzigen.

In haar eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat deze nieuwe voorschriften sterk afwijken van de door de tussenkommende partij voorgestelde voorschriften. Zij houden volgens de verzoekende partij een essentiële wijziging in van de aanvraag. Zo voorzien de nieuwe voorschriften niet meer in een definitielijst; laten zij slechts 1 vrijstaand bijgebouw toe als berging; voorzien zij in maximaal 2 bovengrondse bouwlagen in plaats van de voorgestelde 3 bouwlagen; nemen zij als referentiepunt de nabijgelegen woning nr. 9 terwijl de voorgestelde voorschriften vaste afmetingen hadden; laten zij een maximale nokhoogte van 3,50m toe voor vrijstaande bijgebouwen daar waar de voorgestelde voorschriften in een maximale nokhoogte van 3m voorzagen; en laten zij een nevenbestemming beperkt tot een vloeroppervlakte van 100m² terwijl de voorgestelde voorschriften een nevenbestemming toelieten tot 1/3 van de vloeroppervlakte.

De nieuwe verkavelingsvoorschriften die worden opgelegd middels een voorwaarde zijn te aanzien als een essentiële wijziging van de aanvraag. Volgens de verzoekende partij zijn de verkavelingsvoorschriften zodanig gewijzigd dat een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk was.

Indien een vergunning enkel kan worden verleend mits het doorvoeren van substantiële wijzigingen, moet zij volgens de verzoekende partij worden geweigerd. Te strenge voorwaarden houden immers een verkapte weigering in, hetgeen in strijd is met het redelijkheidsbeginsel.

In het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij nog dat de opgelegde voorwaarde dat *“de woningen op de kavels 1 en 2 dienen als één architecturaal geheel opgericht te worden, dit wil zeggen dat er gestreefd moet worden naar een harmonieus geheel door zeker minstens de kroonlijsthoogte, de dakvorm en al het materiaalgebruik -ook qua kleur- van beide woningen op elkaar af te stemmen”* onvoldoende precies is en ruimte laat voor appreciatie. Hierdoor schendt de bestreden beslissing tevens de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat aan de verkavelingsvoorschriften beperkte aanpassingen kunnen worden aangebracht die enkel dienen om bijkomende waarborgen te bieden opdat de toekomstige bebouwing zich zal inpassen in de omgeving. De verwerende partij benadrukt dat zij het toegelaten bouwprofiel uitdrukkelijk koppelt aan de bestaande woning nr. 9 en dat zij voorziet in een uniforme uitwerking van de twee te bouwen woningen. Daarnaast wijst de verwerende partij er tevens op dat er voor gezorgd wordt dat er maximaal rekening wordt gehouden met de bestaande reliëfverschillen op het terrein. De verwerende partij concludeert dan ook dat de in “de stedenbouwkundige voorschriften opgelegde voorwaarden” geenszins strijdig zijn met de voorschriften van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

3.

Wat het eerste onderdeel betreft stelt de tussenkommende partij dat de voorwaarden geenszins worden opgelegd om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke

ordering. De tussenkomende partij benadrukt dat de omstandigheid dat bij de vergunning een afzonderlijk stelsel van verkavelingsvoorschriften wordt gevoegd, niet betekent dat de vergunning wordt verleend onder voorwaarden.

Daarenboven houden de vervangende voorschriften geen versoepeling in van de verkaveling in vergelijking met de voorgestelde voorschriften. De voorwaarde dat de insnijding in de talud tot een minimum moet worden beperkt en dat de twee toegangen tot de woningen gebundeld moeten worden, kan volgens de tussenkomende partij worden opgelegd zonder dat er daarvoor een nieuwe beoordeling nodig is.

Wat het tweede onderdeel betreft, stelt de tussenkomende partij dat de voorwaarde dat de woningen als één architecturaal geheel moeten worden opgericht verder wordt verduidelijkt in de verkavelingsvoorschriften.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de opgelegde voorwaarden effectief als een essentiële wijziging kunnen worden aangemerkt. Daarnaast is het volgens de tussenkomende partij duidelijk dat de voorwaarde die stelt dat *“de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften”* wel degelijk als een vergunningsvoorwaarde beschouwd moet worden. Er bestaat immers geen andere rechtsgrond dan artikel 4.2.19, §1 VCRO op basis waarvan de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag zelf zodanig kan aanpassen.

Zelfs indien de opgelegde voorschriften niet als een vergunningsvoorwaarde in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO kunnen worden beschouwd, vormt het opleggen van dergelijke afwijkende voorschriften een essentiële wijziging van de aanvraag.

Tot slot benadrukt de verzoekende partij dat de voorwaarde aangaande het uitzicht van de woningen wel degelijk onvoldoende precies is en vatbaar is voor interpretatie.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij door middel van het opleggen van een voorwaarde in de bestreden beslissing alle verkavelingsvoorschriften heeft vervangen, hetgeen neerkomt op een essentiële wijziging van de aanvraag en de plannen.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO luidt:

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

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

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

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

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken [...].”

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

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

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van aanpassings- een aanvullingsdecreet (VI. P., Parl. St., 2008-2009, 2011/1, 128) blijkt dat de interpretatie van het begrip ‘bijkomstige zaken’ moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: *“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (....) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek”.*

Uit deze toelichting blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest dat de mogelijkheid om beperkte planwijzigingen al dan niet via het opleggen van voorwaarden, niet ten koste mag gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden.

Het opleggen van voorwaarden met planwijzigingen is dus slechts toelaatbaar indien ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing aangaande de vervangende verkavelingsvoorschriften het volgende:

“ ...

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

— ...

- er worden vervangende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd om de op te richten woningen maximaal te laten integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving, om beide woningen als één architecturaal geheel te realiseren en om maximaal rekening te houden met de bouwprofielen van de naastliggende woningen en de specifieke terreingesteldheid..*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:

— ...

- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde*

stedenbouwkundige voorschriften;
...”

Hieruit dient afgeleid dat de verwerende partij de door de tussenkomende partij voorgestelde verkavelingsvoorschriften terzijde heeft geschoven en volledig vervangen heeft door nieuwe verkavelingsvoorschriften en deze vervanging als voorwaarde bij de vergunning heeft opgelegd met het oog op de maximale integratie van de op te richten woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving.

In die zin betreft de opgelegde voorwaarde een aspect van de goede ruimtelijke ordening. De bewoordingen en overwegingen van de verwerende partij kunnen niet anders geïnterpreteerd worden.

Het standpunt van de tussenkomende partij, dat het terzake niet gaat om een eigenlijke voorwaarde in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO, maar louter om een afzonderlijk stelsel van verkavelingsvoorschriften, kan niet gevolgd worden.

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

3.

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

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

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

4.

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

De verkavelingsvoorschriften die voorlagen bij het openbaar onderzoek, zijn in het voorliggende dossier vervangen door de voorschriften vermeld in de bijlage van de bestreden beslissing. Deze vervangende voorschriften werden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek en brengen, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, essentiële wijzigingen aan de aanvraag aan.

Zo bevatten de door de tussenkomende partij voorgestelde verkavelingsvoorschriften vooreerst een uitgebreide definitielijst die in de vervangende voorschriften verdwenen is.

Wat de hoofdbestemming van de hoofdgebouwen betreft, voorzien de oorspronkelijk voorgestelde voorschriften in een eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning, met de beperking dat een eventuele garage in het hoofdgebouw moest worden voorzien. In de vervangende voorschriften wordt uitsluitend gesproken over een eengezinswoning toegelaten zonder beperking van een eventuele inpandige garage.

Wat de nevenbestemming van het hoofdgebouw betreft, schrijven de door de tussenkommende partij voorgestelde voorschriften voor dat de ruimte voor de uitoefening van een beroepsactiviteit niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte mag bestrijken. De nieuwe voorschriften breiden deze nevenbestemming dan weer uit tot maximum 100m² van de totale vloeroppervlakte, hetgeen aanzienlijk groter is.

De wijziging van de hoofd- en nevenbestemming kan niet als bijkomstig worden afgedaan.

De oorspronkelijk voorgestelde voorschriften voorzien tevens in de oprichting van (diverse) constructies (geen garages) die tot normale tuinuitrusting behoren, daar waar de vervangende voorschriften slechts 1 vrijstaand bijgebouw toelaten dat dienst moet doen als berging.

Ook wat het bouwvolume betreft verschillen de voorschriften. Zo schrijven de voorgestelde voorschriften voor dat de woning maximum 3 bovengrondse bouwlagen mag tellen, terwijl de vervangende voorschriften maximaal 2 bovengrondse bouwlagen toelaten. Daarnaast verwijzen de vervangende stedenbouwkundige voorschriften naar de woning nr. 9 als referentiepunt voor de helling van het voorste dakvlak en de kroonlijsthoogte van de voorgevellijn, terwijl de voorgestelde voorschriften in vaste afmetingen voorzien. Zeker dit laatste vervangende voorschrift kan niet meer als bijkomstig worden afgedaan nu naar een specifiek referentiepunt wordt verwezen, daar waar er vroeger geen sprake van was.

Verder bevatten de vervangende stedenbouwkundige voorschriften ook nog bepalingen over de inplanting van het vrijstaand bijgebouw, het bouwvolume ervan en de verschijningsvorm, daar waar de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften hierover geen enkele bepaling bevatten. Ook deze wijziging is essentieel nu de voorschriften omtrent dit punt nooit eerder aan een openbaar onderzoek werden onderworpen.

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

Artikel 4.2.19, §1 VCRO is niet bedoeld om alle verkavelingsvoorschriften, die, zoals reeds gesteld, een reglementair karakter hebben, te gaan wijzigen. Enkel door een wijzigende verkavelingsvergunning kunnen alle reeds bestaande voorschriften dan ook gewijzigd worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

In het eerste middel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.7.23, §1 VCRO en de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel omdat uit de bestreden niet blijkt dat op afdoende wijze werd geantwoord op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het derde middel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.2.15, §2 VCRO en de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel omdat de vervangende verkavelingsvoorschriften, die reglementair van aard zijn, tegenstrijdig en onduidelijk zijn.

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

VII. KOSTEN

De verwerende en de tussenkomende partij vragen om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partij omdat het voorliggend beroep ongegrond zou zijn. De verwerende partij vraagt tevens en voor zover de Raad de bestreden beslissing toch zou vernietigen, om de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Gelet op de gegrondheid van het beroep, kunnen de kosten niet ten laste worden gelegd van de verzoekende partij. Voor zover de verwerende partij in haar antwoordnota aan de Raad vraagt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, dient vastgesteld te worden dat het Vlaamse Gewest, overeenkomstig artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, in deze zaak geen procespartij is en dus niet beschouwd kan worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DYNAMIC CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 maart 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het creëren van 2 bouwkavels voor eengezinswoningen op een perceel gelegen te 3078 Kortenberg, Ziptstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 313d.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS