

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0403
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0595/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KORTENBERG vertegenwoordigd door advocaten Günther L'HEUREUX en Roel MEEUS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1200 Brussel, Gulledele 96/3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer David JANSSENS 2. mevrouw Brigitte JANSSENS 3. de heer Robin JANSSENS vertegenwoordigd door advocaat Lut LEYS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 64

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 20 november 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het creëren van 3 bouwkavels ipv 2 bouwkavels op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Vissegatstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 658g en 658h.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 9 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 1 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Günther L'HEUREUX voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Lut LEYS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvraag heeft een relevante voorgeschiedenis.

Op 24 oktober 2014 dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning met het oog op het creëren van drie bouwkvavels in plaats van twee bouwkvavels. Op 13 februari 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsvergunning.

De verwerende partij verwerpt op 4 juni 2015 het administratieve beroep van de tussenkomende partijen tegen die beslissing en weigert de wijziging van de verkavelingsvergunning. In die beslissing suggereert de verwerende partij het volgende mogelijk alternatief, maar overweegt dat een nieuwe aanvraag daarvoor vereist is:

“...

Als mogelijk alternatief kan gesuggereerd worden om met 2 blokjes van 2 gekoppelde woningen te werken met slechts 1 verspringing in de bouwzones, meer bepaald tussen de 2 blokjes. Hierbij dient de op te richten woning op kavel 3 volledig aan te sluiten op de buurwoning nr. 130, zowel qua inplanting als qua gabarit. Ook de 2 gekoppelde woningen op de kavels 1A en 2A kunnen best als één geheel uitgewerkt worden en minder diep ingeplant ten opzichte van de Vissegatstraat. Een aanpassing aan de breedtes van de kavels kan hierbij eveneens wenselijk zijn om zeker op kavel 3 een inpandige garage of overdekte autostaanplaats mogelijk te maken aangezien deze over een kleinere achteruitbouwstrook zou beschikken. Dit zijn evenwel grondige aanpassingen aan het voorliggend ontwerp tot verkavelingswijziging en dient dan ook het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag.”

2.

De tussenkomende partijen dienen op 3 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor “het creëren van 3 bouwlotten” op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Vissegatstraat.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied. De kavels gelegen in het woonuitbreidingsgebied worden uit de verkaveling gesloten.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling 'V.EK/79/10' van 25 oktober 1979.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 augustus 2015 tot en met 29 september 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 november 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partijen. Het college beslist:

“ ...

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De voorgestelde bebouwing en de oppervlakte van de kavels zijn niet in overeenstemming met de kavels in de directe omgeving.

Overwegende dat op deze locatie geen gesloten bebouwingen wenselijk zijn.

...

Algemene conclusie

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

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 2 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 februari 2016 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 1 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 maart 2016 gegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt een herverdeling van de 2 bestaande kavels naar 3 bouw kavels. De huidige verkaveling voorziet nu 1 kavel met een woning in halfopen bebouwing tegen de bestaande woning nr. 130 aan en 1 kavel met een woning in open bebouwing. De 2 bouwzones hebben een beschikbare breedte van ca. 7.00m respectievelijk 10.00m. Met de voorliggende verkavelingswijziging worden 2 kavels gecreëerd voor een woning in gesloten bebouwing en 1 kavel voor een woning in halfopen bebouwing.

Kavel 1A met de halfopen woning heeft een oppervlakte van ±5a 45ca. De bouwzone van 7.69m bij 15.00m wordt ingeplant op 3.00m van de oostelijke perceelsgrens en met de voorste hoek links op 15.16m uit de as van de Vissegatstraat. Kavel 2A daarnaast heeft een oppervlakte van ±3a 84ca en een beschikbare bouwzone van 7.50m bij 15.00m,

ingeplant met de bouwlijn in het verlengde van de bouwzone van kavel 1A. De zijdelingse perceelsgrenzen worden voor de eerste 4.88m loodrecht op de rooilijn voorzien, daarachter volgen de nieuwe kavelgrenzen de schuinlopende perceelsgrenzen. Kavel 3 grenst aan het perceel met de buurwoning nr. 130 en heeft een oppervlakte van $\pm 4a$ 11ca. De beschikbare bouwzone heeft een breedte van 7.50m ter hoogte van de voorgevel en van 8.23m ter hoogte van de achtergevel op een bouwdiepte van $\pm 18.00m$, gemeten langs de westelijke zijdelingse perceelsgrens. Deze bouwzone op kavel 3 wordt ingeplant aansluitend tegen de bestaande woning op het aanpalend perceel, Vissegatstraat nr. 130.

Voor deze 3 nieuwgevormde kavels worden nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voorgesteld. De kavels worden bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen met de toelating voor een beperkte complementaire functie. In deze voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften is voor de kavels 1A en 2A sprake van een vaste kroonlijsthoogte van 6.00m, maar een afwijkende kroonlijsthoogte is mogelijk mits een algemeen akkoord van de eigenaars van de 3 kavels en met een minimale kroonlijsthoogte van 3.50m. Als dakvorm is een zadeldak verplicht met de nok evenwijdig met de voorgevel. De dakhelling moet dezelfde zijn als de bestaande woning rechts (nr. 130), maar ook hiervan kan afgeweken worden mits indienen van een architecturaal verantwoord concept, rekening houdend met de afwerking van de gevel van deze bestaande woning. De dakvorm van de beide kavels wordt maximaal op elkaar afgestemd, minstens de kroonlijsthoogte en de dakhelling aan de straatkant moeten verplicht dezelfde zijn bij beide kavels. Als maximale bouwdiepte wordt 15.00m opgelegd voor de benedenverdieping en 12.00m voor de verdieping, waarbij men niet verplicht is om dit volledig te bebouwen. Een eventuele garage kan volgens deze voorschriften worden voorzien in het hoofdgebouw op niveau van de benedenverdieping of in een bijgebouw, specifiek voor kavel 1A.

Voor kavel 3 is opgenomen dat de op te richten woning volledig moet aansluiten op de buurwoning nr. 130, niet alleen qua inplanting, maar ook qua gabarit. Ook hier is een zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevel verplicht. Een inpandige garage of een autostaanplaats is bij deze kavel 3 verplicht te voorzien in het hoofdgebouw op niveau van de benedenverdieping.

Inzake materiaalkeuze wordt opgelegd om aandacht te besteden aan een harmonieuze samenhang tussen de gebouwen en storende contrasten in materiaal of kleur te vermijden. De vrije zijgevel van de naar achter gebouwde woning op kavel 2A zal moeten afgewerkt worden in dezelfde materialen als de gevels. In de tuinzone wordt maximaal 1 bijgebouw toegelaten met een max. oppervlakte van 40m² en ingeplant op min. 5.00m achter de achtergevel en op min. 1.00m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende die zich op dat moment expliciet bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken. Ook met betrekking tot het niet-bebouwd gedeelte zijn enkele bepalingen opgenomen, onder meer een maximale verharde oppervlakte van 35m² tussen de rooilijn en de bouwlijn, beperkte reliëfwijzigingen in functie van het uitvlakken van het perceel en de aanleg van een zwembad of zwembijver met een maximale oppervlakte van 40m².

De 3 bouw kavels zijn voorzien tot op een diepte van max. 50.00m vanaf de rooilijn van de Vissegatstraat, met andere woorden uiterlijk tot aan de zoneringsgrens tussen het woongebied en het woonuitbreidingsgebied. Het achterliggend gedeelte van het terrein gelegen in woonuitbreidingsgebied wordt met de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging opgedeeld in 4 delen. De kavels 1B en 2B zijn de 2 kleine spieën

achter de voorliggende kavels 1A en 2A en vóór de buurtweg nr. 88. De kavels 4 en 5 zijn de delen van de 2 oorspronkelijke percelen gelegen achter deze buurtweg.

5.7 Beoordeling

...

d) Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling nr. 150/V/48 (stedenbouw)-V.EK/79/10 (gemeente), goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 25 oktober 1979. Volgens deze verkaveling is het betrokken goed opgesplitst in 2 kavels, met kavel 1 ($\pm 19a$ 20ca) bestemd voor een vrijstaande woning en kavel 2 ($\pm 18a$ 95ca) bestemd voor een driegevelwoning gekoppeld aan de buurwoning op het aanpalend perceel aan de westzijde. De voorgevel van de nieuwe bouwzone op kavel 2 ligt volgens de oorspronkelijke verkaveling in het verlengde van de voorgevel van deze bestaande woning en heeft een breedte van 7.00m. De beschikbare bouwzone van 10.00m bij 15.00m op kavel 1 dient volgens het goedgekeurd verkavelingsplan ingeplant te worden met de hoek vooraan links op min. 12.00m en max. 15.00m uit de as van de voorliggende straat. Het gabarit van de gekoppelde woning op kavel 2 dient volgens de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften volledig afgestemd te worden op de aanpalende woning, voor de vrijstaande woning op kavel 1 werd iets meer vrijheid gegeven.

Met de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging wordt beoogd om er nog 1 bouwkaavel bij te creëren. In plaats van 1 halfopen en 1 open bebouwing voorziet het voorliggend plan 1 halfopen en 2 gesloten bebouwingen. De nieuwe tussenliggende kavelgrenzen lopen parallel aan de schuinlopende oostelijke perceelsgrens, op de eerste 4.88m na die wel loodrecht op de rooilijn van de Vissegatstraat wordt voorzien. De 2 bouwzones van de rijwoningen hebben een breedte van minimum 7.50m, de driegevelwoning op kavel 1A beschikt over een breedte van 7.69m.

e) Begin 2015 werd reeds een gelijkaardige aanvraag tot verkavelingswijziging van 2 naar 3 kavels in beroep door de deputatie beoordeeld. In dit dossier met nummer 2015-0119 werd toen beslist om de aanvraag niet te vergunnen, om de volgende redenen:

- een herverdeling van het betrokken goed naar 3 kavels wordt vanuit stedenbouwkundig standpunt binnen de bestaande bebouwde omgeving van de Vissegatstraat principieel niet uitgesloten, doch het voorliggend concreet voorstel is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omwille van de getrapte inplanting van de bouwzones;
- vooreerst wordt er met de beoogde inplanting van de bouwzone op kavel 3 op bijna 6.00m achter de voorgevel van de buurwoning nr. 130 onvoldoende rekening gehouden met en aangesloten op deze bestaande woning op het aanpalend perceel aan de westzijde;
- hierdoor blijft een groot gedeelte van de bestaande wachtgevel onafgewerkt zichtbaar in het straatbeeld, en zal er bijkomend ook langs de achterzijde een nog grotere wachtgevel gecreëerd worden voorbij de bestaande woning;
- dergelijke verslechtering ten opzichte van de huidige geldende verkavelingsvergunning is niet aanvaardbaar;
- met de beoogde diepe inplanting op de kavels wordt geen goede overgang gemaakt tussen de beide aanpalende woningen; de buurwoning nr. 136 staat in realiteit veel dichter ingeplant bij de Vissegatstraat dan gesuggereerd op het voorliggend verkavelingsplan;
- daarnaast leiden ook de verspringingen in de bouwlijn tussen de 3 gekoppelde woningen onderling tot moeilijkere aansluitingen tussen de woningen en meer algemeen tot een onrustig straatbeeld.

In het besluit van 4 juni 2015 werd evenwel een mogelijk alternatief gesuggereerd, namelijk 2 blokjes van 2 gekoppelde woningen met slechts 1 verspringing in de bouwzones, meer bepaald tussen de 2 blokjes. Hierbij werd ook aanbevolen om de op te richten woning op kavel 3 volledig te laten aansluiten op de buurwoning nr. 130, zowel qua inplanting als qua gabarit, en om ook de 2 gekoppelde woningen op de kavels 1A en 2A best als één geheel uit te werken en minder diep ingeplant ten opzichte van de Vissegatstraat. Ten slotte werd ook een aanpassing aan de breedtes van de kavels wenselijk geacht om zeker op kavel 3 een inpandige garage of overdekte autostaanplaats mogelijk te maken aangezien deze over een kleinere achteruitbouwstrook zou beschikken. Omdat al deze aanpassingen tezamen evenwel een grondige aanpassing aan het ontwerp tot verkavelingswijziging betekende werd gesteld dat dit dan ook best het voorwerp moest uitmaken van een nieuwe aanvraag.

De voorliggende aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning is een aanpassing van het eerste ontwerp waarbij effectief rekening werd gehouden met de suggesties en aanpassingen zoals geformuleerd in beroep bij het voorgaand dossier.

f) Zoals reeds gesteld bij de vorige aanvraag tot verkavelingswijziging is een herverdeling van het betrokken goed in 3 kavels, op die plek langs de Vissegatstraat, vanuit stedenbouwkundig standpunt wel aanvaardbaar. De Vissegatstraat is een lange straat waarlangs zich historisch al in de negentiende eeuw een lintbebouwing ontwikkelde en waar naast vrijstaande woningen er ook heel wat woningen in halfopen verband staan en ook meerdere in gesloten verband. Het principe van gesloten bebouwing wordt binnen het bestaand bebouwd weefsel langs de Vissegatstraat dan ook wel verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening. De 3 ontworpen kavels bieden daarnaast ook een volwaardige bebouwingsmogelijkheid. Deze verkavelingswijziging kan aanvaard worden in het kader van duurzaam ruimtegebruik, het bestaand woonlint langs de Vissegatstraat wordt immers op een ruimtelijk verantwoorde wijze verder ingevuld.

g) Door de wijzigingen ten opzichte van de vorige aanvraag zijn de 3 ontworpen kavels nu ook volledig stedenbouwkundig-technisch aanvaardbaar. Met de voorliggende aanvraag wordt er wel voldoende rekening gehouden met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. Zo sluit de bouwzone van kavel 3 nu wel volledig aan op de bestaande woning nr. 130 op het aanpalend perceel aan de westzijde, zoals eigenlijk ook voorzien was in de oorspronkelijke verkaveling. Daarnaast ligt de bouwlijn van de 2 woningen op de kavels 1A en 2A in het verlengde van deze van de buurwoning nr. 136 aan de oostzijde. Op die manier wordt een goede overgang gemaakt tussen de inplanting van de beide aanpalende woningen.

h) De voorliggende aanvraag komt in aanmerking voor een vergunning. In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Bij de woning in halfopen verband op kavel 1A wordt de gebruikelijke bouwvrije strook van 3.00m voorzien en de bebouwing zal niet dieper reiken dan de bestaande omliggende woningen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Door 1 bijkomende kavel te voorzien neemt de bouwdichtheid uiteraard toe, doch de aanvraag kan beschouwd worden als een verantwoord optimaal ruimtegebruik binnen het bestaand woonlint langs de Vissegatstraat. Wat de mobiliteitsimpact betreft, kan gesteld worden dat de voorliggende Vissegatstraat de toename aan vervoersbewegingen voor 1 bijkomende woning wel aankan.

i) Met de voorliggende inplanting van de nieuwe bouwzones worden er 2 blokjes van 2 gekoppelde woningen gecreëerd. Ook visueel-vormelijk worden de beide blokjes best als één architecturaal geheel uitgewerkt. Voor de woning op kavel 3 betekent dit dat deze maximaal wordt aangesloten op het bestaand bouwprofiel van de buurwoning nr. 130. Concreet houdt dit in dat zeker de bouwdiepte en kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdvolume moeten gevolgd worden. Ook de 2 gekoppelde woningen op de kavels 1A en 2A dienen in hun bouwprofiel en materiaalkeuze maximaal op elkaar afgestemd te worden. Immers, door de verspringing in de inplanting van de bouwzones blijven er sowieso gedeelten van de zijgevels van zowel de woning op kavel 2A als op kavel 3 blinde gevels. Er moet vermeden worden om nog bijkomende stukken onafwerkbaar wachtgevels te creëren door bijvoorbeeld verspringingen in bouwhoogtes en verschillen in dakvormen. Dit zou het straatbeeld onnodig vervuilen. Het uitwerken van de gekoppelde woningen als één architecturaal geheel zal daarentegen leiden tot een rustiger straatbeeld en komt algemeen de integratie binnen de bestaande bebouwde omgeving ten goede. In de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften werd hiervoor reeds een aanzet gegeven, doch tegelijkertijd worden er ook wel afwijkingen toegestaan. Een verstrenging van deze voorschriften dringt zich hier op om te garanderen dat de op te richten woningen maximaal op elkaar afgestemd zullen zijn en dus ook maximaal zullen integreren in het straatbeeld van de Vissegatstraat. Om die reden zullen aangepaste stedenbouwkundige voorschriften als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

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

- de voorliggende verkavelingswijziging met een herverdeling van de 2 bestaande kavels naar 3 bouwkavels is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- het principe van gesloten bebouwing is binnen het bestaand bebouwd weefsel langs de Vissegatstraat stedenbouwkundig wel aanvaardbaar;*
- met deze verkavelingswijziging wordt het bestaand woonlint langs de Vissegatstraat op een ruimtelijk verantwoorde wijze verder ingevuld, de aanvraag kadert binnen een duurzaam ruimtegebruik;*
- de 3 beoogde kavels bieden elk een volwaardige bebouwingsmogelijkheid en met de concrete inplanting van de 3 bouwzones wordt voldoende rekening gehouden met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen;*
- door 2 blokjes van 2 gekoppelde woningen te creëren wordt er een goede overgang gecreëerd tussen de bestaande woningen nrs. 130 en 136;*
- er worden vervangende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd zodat de op te richten woningen maximaal als één architecturaal geheel zullen uitgewerkt worden en bijgevolg maximaal zullen integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de formele en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij de stedenbouwkundige voorschriften die bij de aanvraag waren gevoegd in graad van beroep volledig heeft vervangen door andere voorschriften. Dit blijkt volgens de verzoekende partij ook met zoveel woorden uit de bestreden beslissing waarin wordt gesteld dat *“om die reden zullen aangepaste stedenbouwkundige voorschriften als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden”*.

De verzoekende partij somt op welke voorschriften er gewijzigd werden en besluit dat het overzicht duidelijk aantoonst dat de stedenbouwkundige voorschriften verregaand en essentieel gewijzigd zijn. Een aanpassing van de plannen kan enkel indien het gaat om een beperkte aanpassing. *In casu* is de volledige vervanging volgens de verzoekende partij niet ingegeven door adviezen of opmerkingen uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek. Er zijn immers geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Evenmin kan er naar mening van de verzoekende partij worden voorgehouden dat de vervangen verkavelingsvoorschriften betrekking zouden hebben op niet-substantiële of kennelijk bijkomstige zaken. Zaken zoals het al of niet kunnen voorzien van een inpandige garage, de mogelijkheid tot samenvoeging van kavels, een al dan niet verplichte bebouwing, voorschriften inzake dakhelling en kroonlijsthoogte, het aantal bijgebouwen, acht zij niet bijkomstig, laat staan kennelijk bijkomstig. De verzoekende partij benadrukt dat het gaat om essentiële zaken die het uitzicht van de verkaveling bepalen. Verwijzend naar het arrest van de Raad met nummer A/2014/0830 besluit zij dat de verwerende partij getracht heeft om de onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Bijkomend voert de verzoekende partij aan dat de aan de bestreden beslissing verbonden voorwaarden niet waarborgen dat het aangevraagde in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening. De voorwaarden zijn daartoe onvoldoende duidelijk.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de verkavelingsvoorschriften niet in hun globaliteit heeft vervangen, maar dat zij die slechts op welbepaalde punten heeft aangepast om het gevraagde beter in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Zij verduidelijkt dat de aanpassingen van de voorschriften er op gericht zijn om de visueel-vormelijke aspecten van de beoogde bebouwing af te stemmen op de bestaande omgeving, zodat het project zich maximaal integreert in het straatbeeld. Het gaat om bijkomstige zaken en niet om essentiële aspecten van de verkaveling. Zo merkt de verwerende partij op dat er geen wijzigingen werden aangebracht

aan de hoofd- en nevenbestemming van de woningen en het aantal bouwlagen. De beperkingen met betrekking tot zonnepanelen, verhardingen, reliëfwijzigingen, afsluitingen e.a. zijn volgens haar dan weer te beschouwen als beperkte wijzigingen in het kader van de voorliggende aanvraag.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de voorziene stedenbouwkundige voorschriften voldoende precies zijn en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door louter toedoen van de aanvrager en zijn niet afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de overheid.

3.

De tussenkomenende partijen stellen dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Verder verwijzen zij integraal naar het arrest RvVb/A/1617/0107 van 27 september 2016 en menen dat het standpunt van de Raad in dat arrest van toepassing is op de huidige zaak. De verwerende partij heeft slechts een aantal bijkomstige zaken gewijzigd, aldus de tussenkomenende partijen.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij en de tussenkomenende partijen een foute lezing geven aan het middel. Zij benadrukt dat het middel draait om de discussie of de verwerende partij de aanvraag wel kon vergunnen door aan de hand van voorwaarden tegemoet te komen aan de onvolledige en vage verkavelingsvoorschriften. Ook de verwijzing naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is volgens de verzoekende partij niet dienstig aangezien het middel daar niet op slaat.

De verzoekende partij stelt nog dat het niet gaat om een planaanpassing, maar wel om het wijzigen van de voorschriften aan de hand van voorwaarden, zodat het derde lid van artikel 4.3.1 VCRO niet geldt.

5.

De tussenkomenende partijen voegen niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel in essentie de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO doordat de aangevraagde verkavelingsvoorschriften in het kader van de administratieve beroepsprocedure op verschillende vlakken werden gewijzigd.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden onder meer als de aanvraag onverenigbaar is ofwel met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, ofwel met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd door het decreet van 4 april 2014, in werking getreden op 25 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de

overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

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

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

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

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

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste plannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid. Aanpassingen aan de plannen zijn sinds de wijziging van artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO door het decreet van 4 april 2014 niet langer uitsluitend beperkt tot “kennelijk bijkomstige zaken”.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

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

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

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

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

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

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

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

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel "beperkte" aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een "beperkte aanpassing" beschouwd als "kleine planwijzigingen".

3.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO veruitwendigt aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van 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, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

4.

Een voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt, mag geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijzigingen moeten tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of moeten betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en de wijzigingen mogen tenslotte kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

De verzoekende partij dient dan ook aan te tonen dat aan minstens één van bovenvermelde voorwaarden niet voldaan is. De verzoekende partij merkt op dat de aangevraagde verkavelingsvoorschriften op verschillende punten werden gewijzigd. De verwerende partij noch de tussenkommende partijen betwisten dat de verwerende partij de verkavelingsvoorschriften in het kader van het administratief beroep heeft aangepast. De verwerende partij bevestigt dat bovendien in de bestreden beslissing en overweegt:

“...In de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften werd hiervoor reeds een aanzet gegeven, doch tegelijkertijd worden er ook wel afwijkingen toegestaan. Een verstrenging van deze voorschriften dringt zich hier op om te garanderen dat de op te richten woningen maximaal op elkaar afgestemd zullen zijn en dus ook maximaal zullen integreren in het straatbeeld van de Vissegatstraat. Om die reden zullen aangepaste stedenbouwkundige voorschriften als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.”

Aldus oordeelt de verwerende partij dat het uitwerken van de gekoppelde woningen als een architecturaal geheel bijdraagt tot een rustiger straatbeeld en de integratie binnen de bestaande bebouwde omgeving ten goede komt. Hoewel de voorgestelde aanvraag volgens de verwerende partij daartoe reeds “een aanzet” geeft, meent de verwerende partij dat een verstrenging van de voorschriften zich opdringt om te garanderen dat de op te richten woningen maximaal op elkaar afgestemd zullen zijn en dus ook maximaal zullen integreren in het straatbeeld.

De vraag rijst of de doorgevoerde wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften beschouwd kunnen worden als een beperkte aanpassing, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

5.1

Wat de bestemming van de bijgebouwen betreft, bepalen de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften dat er per kavel slechts één bijgebouw is toegelaten, met de verduidelijking dat het bijgebouw slechts kan zolang het bestemd is als berging of garage. De vervangende voorschriften schrappen de mogelijkheid om het bijgebouw te bestemmen als garage. Enkel de bestemming berging is nog mogelijk aangezien volgens de nieuwe toelichting bij artikel 1.2 garages in de tuinzone de doorgroening van de tuinzone in het gedrang kan brengen. Artikel 1.3 van de aangevraagde voorschriften bepaalt dat het niet bebouwd gedeelte private tuinen betreft en beperkte reliëfwijzigingen mogelijk zijn. Het aangepaste artikel vervangt die bepaling en luidt dat het terrein, op het bebouwd gedeelte na, volledig wordt ingericht als tuinzone.

Onder de voorschriften voor hoofdgebouw(en) bepaalt het aangevraagde artikel 2.1.A dat de nieuwe loten dienen voor het bouwen van een woning in gesloten of halfopen bebouwing. Met de vergunde verkavelingsvoorschriften wijzigt de verwerende partij die bepaling en stipuleert zij dat kavel 1A dient voor halfopen bebouwing en de kavels 2A en 3 slechts dienen voor gesloten bebouwing. Verder voegt de verwerende partij toe dat de samenvoeging van kavels 1A en 2A toegelaten is, daar waar het oorspronkelijke artikel 2.1.A samenvoeging van de kavels uitdrukkelijk verbood.

Het mogelijk maken om twee van de drie loten samen te voegen, daar waar de aangevraagde verkavelingsvoorschriften het samenvoegen van loten net uitdrukkelijk verbieden, kan niet in alle redelijkheid beschouwd worden als een “*beperkte aanpassing*” van de plannen. Integendeel blijkt daaruit alleen al dat de vergunde verkavelingsvoorschriften essentieel verschillend zijn van wat initieel werd aangevraagd.

5.2

In het voorgestelde artikel 2.1B worden de bouwlijnen van de woningen verduidelijkt, maar het artikel blijft inhoudelijk nagenoeg hetzelfde.

Verder wijzigen de vervangende voorschriften artikel 2.1.C ‘bouwwolume’ op verschillende punten. In tegenstelling tot de oorspronkelijke voorschriften, moet de maximale breedte van de bouwprofielen op kavel 2A nu wel volledig benut worden. De kroonlijsthoogte van de woningen op de kavels 1A en 2A is niet langer vastgelegd op 6 m, maar bedraagt nu minimaal 5 m en maximaal 6 m. De kroonlijsthoogte voor de woning op kavel 3 wordt vastgelegd op ongeveer 5,7 m. Op de loten 1A en 2A bedraagt de dakhelling niet langer 40°, maar kan zij tussen de 35° en 45° bedragen. De dakhelling op lot 3 wordt vastgelegd op ongeveer 42°. Voor de kavels 1A en 2A is de mogelijkheid om van de dakhelling en de kroonlijsthoogte af te wijken geschrapt. De mogelijkheid om een bijgebouw te bestemmen als garage op lot 1A werd geschrapt en er is ook geen vermelding meer van een kelder onder de gelijkvloerse verdieping. De bouwdiepte van lot 3 bedraagt volgens de vervangende voorschriften maximaal 18 m op de gelijkvloerse verdieping en 8,9 m op de verdiepingen.

Uit een verdere vergelijking van de aangevraagde en de vergunde voorschriften blijkt nog dat in artikel 2.1.D de verschijningsvorm van de woningen en in artikel 2.2.A de inplanting van het bijgebouw verder wordt gespecificeerd. In die laatste bepaling wordt ook de mogelijkheid tot een garage in het bijgebouw geschrapt. Het gewijzigde artikel 2.2.B bepaalt dat de kroonlijsthoogte van een bijgebouw met hellend dak 3 m bedraagt in plaats van 3 tot 3,5 m en een nokhoogte van 4,5 m in plaats van 5 m.

De vervangende voorschriften verduidelijken nog de verschijningsvorm van het bijgebouw (artikel 2.2.C), de locatie van zonnepanelen (artikel 2.3), de mogelijke reliëfwijzigingen (artikel 3.1) en de omvang van de verhardingen (artikel 3.2). Een nieuw artikel 3.4 bepaalt tot slot nog uitvoerig de omvang en de eigenschappen van de groenafsluitingen.

6.

Uit de voorgaande overwegingen dient samen met de verzoekende partij afgeleid te worden dat de verwerende partij de door de tussenkomende partijen voorgestelde verkavelingsvoorschriften terzijde heeft geschoven en volledig heeft vervangen door de nieuwe verkavelingsvoorschriften vermeld in de bijlage van de bestreden beslissing, en de vervanging als voorwaarde bij de vergunning heeft opgelegd.

Los van de vraag of elk van de wijzigingen op zich al dan niet beperkt zijn, volstaat de vaststelling dat de verwerende partij het met de vervangende voorschriften mogelijk maakt om de loten 1A en 2A samen te voegen, daar waar de aangevraagde verkavelingsvoorschriften het samenvoegen van loten uitdrukkelijk verbieden. Door de samenvoeging van twee van de drie loten mogelijk te maken, wijzigt de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag essentieel, treedt zij buiten de grenzen van haar bevoegdheid en schendt zij artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

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

De uitvoerige uiteenzetting van de verwerende partij in haar antwoordnota dat de vervangende voorschriften slechts op welbepaalde punten een verduidelijking zijn van de aanvraag en tegemoetkomen aan de goede ruimtelijke ordening zodat de rechten van derden niet in het gedrang komen en de aanvraag slechts op kennelijk bijkomstige zaken wijzigt, verhelpt niet aan het gegeven dat de bestreden beslissing hierover niet de minste motivering bevat. De uitleg die de verwerende partij in haar antwoordnota geeft is - nog los van de vraag naar de juistheid ervan – een motivering *post factum* die de Raad bij zijn beoordeling niet in aanmerking kan nemen.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid, 1° VCRO, in samenhang gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen dat de beoordeling door de verwerende partij van de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en de bouwdichtheid kennelijk onredelijk is. Zij legt uit dat de verkaveling van 1979 één kavel voor open bebouwing en één kavel voor halfopen bebouwing voorschrijft terwijl de bestreden beslissing dat verandert naar twee kavels voor gesloten bebouwing. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij zelf lijkt aan te geven dat halfopen bebouwing veel gangbaarder is. De verwijzing naar historisch gegroeide lintbebouwing acht de verzoekende partij dan ook niet relevant. Dit geldt volgens de verzoekende partij nog meer nu zijzelf de aanvraag reeds tweemaal heeft geweigerd omwille van de beoogde gesloten bebouwing, zoals ook benadrukt op de hoorzitting bij de verwerende partij.

Verder licht de verzoekende partij toe dat het uit de bestreden beslissing niet duidelijk blijkt waarom dan wel het woonlint langs de Vissegatstraat op een ruimtelijk verantwoorde wijze wordt ingevuld, zoals de verwerende partij dat overweegt. De verzoekende partij bekritiseert nog de vaststelling dat de bouwlijn van de woningen op de kavels 1A en 2A aansluit bij de woning nummer 136 en niet dieper zal reiken dan de bestaande omliggende woningen. Uit de plannen blijkt volgens de verzoekende partij net dat de bouwlijnen wel dieper reiken ten aanzien van de as van de weg. Suggesteren dat de bouwlijn ten opzichte van de straat dezelfde blijft, is volgens haar dan ook onjuist. Te meer daar de verwerende partij in de eerdere weigeringsbeslissing van 4 juni 2015 nog aangaf dat een bouwzone van minimaal 15 m niet noodzakelijk wordt geacht.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de diepte van de gekoppelde woningen op de kavels 1A en 2A tot gevolg hebben dat er twee omvangrijke wachtgevels worden gecreëerd tussen de woning op kavel 2A en de bestaande woning nummer 130. De verzoekende partij verduidelijkt dat die situatie net bijdraagt tot het onrustige straatbeeld en leidt tot een verslechtering van de bestaande situatie onder de verkavelingsvergunning van 25 oktober 1979. De overweging dat de aanvraag zou gaan om “*een verantwoord optimaal ruimtegebruik binnen het bestaand woonlint*”, doet de verzoekende partij af als een loutere stijlformule.

2.

De verwerende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad en het Grondwettelijk Hof en antwoordt dat de verzoekende partij met het tweede middel aanstuurt op een eigen beoordeling van de aanvraag, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Verder benadrukt zij dat uit de bestreden beslissing onder punt 5.7 'beoordeling' blijkt dat de bestreden beslissing steunt op motieven die in rechte en feite aanvaardbaar zijn. De verwerende partij besluit dat het enkele gegeven dat de verzoekende partij volhardt in haar eigen standpunt, terwijl de aanvraag toch wordt vergund, geen schending uitmaakt van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

De tussenkomenende partijen steunen zich op de vaststellingen uitgevoerd door een landmeter en leggen uit dat er heel wat halfopen bebouwing aanwezig is in de Vissegatstraat alsook in de parallel lopende Haaggatstraat. Zij menen dat hun ontwerp een stedenbouwkundig verantwoord geheel vormt en rekening houdt met de lokale situatie. De verwerende partij heeft volgens hen rekening gehouden met de diverse bebouwing in de Vissegatstraat.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat zij wel degelijk de beoordeling van de verwerende partij concreet bekritiseert en niet louter aanstuurt op een feitelijke beoordeling. Verder merkt zij op dat de argumentatie van de tussenkomenende partijen niet terug te vinden is als motivering in de bestreden beslissing en bovendien de wettigheidskritieken van de verzoekende partij niet tegenspreekt.

5.

De tussenkomenende partijen voegen niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de beoordeling daarvan door de verwerende partij.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de relevante criteria die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De aanvraag beoogt een verkavelingswijziging voor het creëren van drie bouwkavels in plaats van twee.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij op 13 februari 2015 een eerdere aanvraag van de tussenkommende partijen weigerde omdat zij de voorgestelde bebouwing en kaveloppervlaktes niet in overeenstemming achtte met de directe omgeving en zij op de voorgestelde locatie een gesloten bebouwing niet wenselijk achtte. De weigeringsbeslissing was aldus ingegeven door redenen van goede ruimtelijke ordening.

Ook de verwerende partij weigerde op 4 juni 2015 in graad van beroep die eerdere aanvraag omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening. Zij overwoog daarbij onder meer dat gesloten bebouwing in de Vissegatstraat wel mogelijk is, maar het uitgewerkte concept ruimtelijk niet aanvaardbaar is omwille van de getrapte inplanting van de bouwzones, de grote verspringing tussen de woning op kavel 3 en de bestaande woning nummer 130, de onderlinge verspringingen van de bouwzones en het ontstaan van grote delen onafgewerkte wachtgevels. De verwerende partij oordeelde verder dat de verkavelingswijziging geen goede overgang maakt op de aanpalende woningen, onvoldoende rekening houdt met en aansluit op de bestaande woning op het aanpalend perceel aan de westzijde en door de verschillende verspringingen leidt tot een onrustig straatbeeld.

De verwerende partij overwoog in die beslissing evenwel dat een herverdeling van het betrokken goed in drie kavels “*principeel niet is uitgesloten*” en gaf daarbij als volgt een aanzet tot een mogelijke alternatieve en volgens haar aanvaardbare inplantingswijze:

“... ”

Een herverdeling van het betrokken goed in 3 kavels langs de Vissegatstraat wordt vanuit stedenbouwkundig standpunt principeel niet uitgesloten, doch enkel indien er voldoende rekening wordt gehouden niet de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. Een verkavelingswijziging mag geenszins een verslechtering zijn ten opzichte van de geldende verkavelingsvergunning. Dat is hier nochtans wel het geval. Als mogelijk alternatief kan gesuggereerd worden om met 2 blokjes van 2 gekoppelde woningen te werken met slechts 1 verspringing in de bouwzones, meer bepaald tussen de 2 blokjes. Hierbij dient de op te richten woning op kavel 3 volledig aan te sluiten op de buurwoning nr. 130, zowel qua inplanting als qua gabarit. Ook de 2 gekoppelde woningen op de

kavels 1A en 2A kunnen best als één geheel uitgewerkt worden en minder diep ingeplant ten opzichte van de Vissegatstraat. Een aanpassing aan de breedtes van de kavels kan hierbij eveneens wenselijk zijn om zeker op kavel 3 een inpandige garage of overdekte autostaanplaats mogelijk te maken aangezien deze over een kleinere achteruitbouwstrook zou beschikken. Dit zijn evenwel grondige aanpassingen aan het voorliggend ontwerp tot verkavelingswijziging en dient dan ook liet voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag.

...

4.

Uit de gegevens van het dossier en meer bepaald de bestreden beslissing blijkt, en de partijen betwisten niet, dat de tussenkomende partijen een nieuwe aanvraag hebben ingediend met een gewijzigd ontwerp.

Op 20 november 2015 weigert de verzoekende partij opnieuw de aanvraag omdat zij de voorgestelde bebouwing en kaveloppervlaktes niet in overeenstemming acht met de directe omgeving en zij op de voorgestelde locatie een gesloten bebouwing niet wenselijk acht.

Uit de overwegingen zoals opgenomen onder punt III van dit arrest blijkt dat de verwerende partij, anders dan de verzoekende partij en eensluidend met haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, oordeelt dat het voorgestelde ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar is. De verwerende partij stelt onder meer vast dat de nieuwe aanvraag een aanpassing is van het eerdere ontwerp en rekening houdt met de suggesties zoals geformuleerd in de eerdere weigeringsbeslissing.

De verwerende partij herhaalt in lijn met de eerdere weigeringsbeslissing dat een herverdeling van het betrokken goed in drie kavels, op het bouwperceel langs de Vissegatstraat vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar is. Zij merkt daarbij op dat er in de Vissegatstraat naast vrijstaande woningen ook heel wat woningen in halfopen verband staan en ook meerdere in gesloten verband. Verder overweegt zij dat de drie ontworpen kavels daarnaast ook een volwaardige bebouwingsmogelijkheid bieden en omwille van een duurzaam ruimtegebruik aanvaardbaar zijn doordat *“het bestaand woonlint langs de Vissegatstraat immers op een ruimtelijk verantwoorde wijze verder (wordt) ingevuld”*.

Wat betreft de aansluiting met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen luidt de bestreden beslissing dat de ontworpen kavels door de doorgevoerde wijzigingen nu wel stedenbouwkundig-technisch aanvaardbaar zijn en dat er voldoende rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. De bouwzone van kavel 3 sluit nu wel volledig aan op de bestaande woning nr. 130 en de bouwlijn van de twee woningen op de kavels 1A en 2A ligt in het verlengde van de buurwoning nr. 136 aan de oostzijde. Op die manier wordt volgens de verwerende partij een goede overgang gemaakt tussen de inplanting van de beide aanpalende woningen.

De verwerende partij overweegt verder nog:

“ ...

De voorliggende aanvraag komt in aanmerking voor een vergunning. In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Bij de woning in halfopen verband op kavel 1A wordt de gebruikelijke bouwvrije strook van 3.00m voorzien en de bebouwing zal niet dieper reiken dan de bestaande omliggende woningen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Door 1 bijkomende

kavel te voorzien neemt de bouwdichtheid uiteraard toe, doch de aanvraag kan beschouwd worden als een verantwoord optimaal ruimtegebruik binnen het bestaand woonlint langs de Vissegatstraat. Wat de mobiliteitsimpact betreft, kan gesteld worden dat de voorliggende Vissegatstraat de toename aan vervoersbewegingen voor 1 bijkomende woning wel aankan.

Met de voorliggende inplanting van de nieuwe bouwzones worden er 2 blokjes van 2 gekoppelde woningen gecreëerd. Ook visueel-vormelijk worden de beide blokjes best als één architecturaal geheel uitgewerkt. Voor de woning op kavel 3 betekent dit dat deze maximaal wordt aangesloten op het bestaand bouwprofiel van de buurwoning nr. 130. Concreet houdt dit in dat zeker de bouwdiepte en kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdvolume moeten gevolgd worden. Ook de 2 gekoppelde woningen op de kavels 1A en 2A dienen in hun bouwprofiel en materiaalkeuze maximaal op elkaar afgestemd te worden. Immers, door de verspringing in de inplanting van de bouwzones blijven er sowieso gedeelten van de zijgevels van zowel de woning op kavel 2A als op kavel 3 blinde gevels. Er moet vermeden worden om nog bijkomende stukken onafwerkbare wachtgevels te creëren door bijvoorbeeld verspringingen in bouwhoogtes en verschillen in dakvormen. Dit zou het straatbeeld onnodig vervuilen. Het uitwerken van de gekoppelde woningen als één architecturaal geheel zal daarentegen leiden tot een rustiger straatbeeld en komt algemeen de integratie binnen de bestaande bebouwde omgeving ten goede.

...

Anders dan wat de verzoekende partij beweert blijkt, uit de voorgaande overwegingen duidelijk waarom de verwerende het gewijzigde ontwerp verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening en meent dat het inpasbaar is in de omgeving. Waar de verzoekende partij de verwerende partij het louter gebruik van stijlformules aanwrijft, kan de Raad niet omheen de vaststelling dat de verzoekende partij de aanvraag tot tweemaal toe heeft geweigerd op basis van de enkele overweging dat “*de voorgestelde bebouwing en de oppervlakte van de kavels niet in overeenstemming (zijn) met de kavels in de directe omgeving*” en “*op deze locatie geen gesloten bebouwingen wenselijk (zijn)*”.

Tegen die overweging staat de omstandige beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat er in de Vissegatstraat naast vrijstaande woningen ook heel wat woningen in halfopen verband staan en ook meerdere in gesloten verband, dat de ontworpen kavels door de doorgevoerde wijzigingen nu wel stedenbouwkundig-technisch aanvaardbaar zijn, dat er voldoende rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen, dat de bouwzone van kavel 3 aansluit op de bestaande woning nr. 130 en de bouwlijn van de twee woningen op de kavels 1A en 2A in het verlengde van ligt van de buurwoning nr. 136 aan de oostzijde en er een goede overgang gemaakt tussen de inplanting van de beide aanpalende woningen.

De verzoekende partij houdt er naar het oordeel van de Raad bovendien nogal een selectieve lezing van de bestreden beslissing op na en citeert in haar verzoekschrift slechts enkele overwegingen van de bestreden beslissing die zij als stijlformules afdoet, maar laat de overige overwegingen in de bestreden beslissing onbesproken. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, blijkt uit de bestreden beslissing aldus duidelijk waarom de verwerende partij in tegenstelling tot haar eigen weigeringsbeslissing en de weigeringsbeslissingen van de verzoekende partij, oordeelt dat het gewijzigde ontwerp tegemoetkomt aan de eerdere opmerkingen en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar is in de omgeving.

5.

De verzoekende partij wijst op de afstand van de bebouwingen ten aanzien van de as van de weg en stelt dat uit het vergunde plan blijkt dat de voorste punt van de woning nr. 136 zich situeert op 11,58 m van de as van de Vissegatstraat, terwijl dat bij de geplande woning op kavel 1A 15,16 m is en dat bij de woning op kavel 2A nog verder is. De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij op basis daarvan argumenteert dat de verwerende partij de bouwlijnen in de bestreden beslissing misleidend voorstelt en onterecht overweegt dat de bouwlijn van de twee woningen op de kavels 1A en 2A in het verlengde liggen van de woning nr. 136. Immers blijkt uit datzelfde plan dat de bouwlijn van de woning 136 niet parallel loopt met de Vissegatstraat, maar de woning daarentegen schuin staat ingeplant ten opzichte van de weg. De verwijzing naar de verschillende afstanden ten aanzien van de as van de weg is dan ook niet dienstig.

Tot slot stelt de Raad samen met de verwerende partij vast dat de verzoekende partij zich voor het overige voornamelijk een andere visie vormt over de aanvraag dan de verwerende partij en meent dat die bijdraagt tot “een onrustig straatbeeld” en “een verslechtering inhoudt van de bestaande situatie onder de verkavelingsvergunning van 25 oktober 1979”. De verzoekende partij uit daarmee loutere opportunistische kritiek waarmee de Raad geen rekening kan houden. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

6.

Het besluit van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag op een onjuiste dan wel een kennelijke onredelijke wijze heeft onderzocht en ten onrechte tot het oordeel is gekomen dat de verkavelingswijziging ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 16 §1, 26bis §§ 1 en 2 en 36ter §§ 3 en 4 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, (hierna: het Natuurdecreet), van artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, alsook van het voorzorgsbeginsel.

In een eerste onderdeel licht de verzoekende partij toe dat er zich op iets meer dan 100 m van het bouwperceel een habitatrichtlijn gebied bevindt, wat uitdrukkelijk bevestigd wordt in de screeningsnota die bij de aanvraag is gevoegd. De verzoekende partij benadrukt dat activiteiten die onderworpen zijn aan een verkavelingsvergunningsplicht onder de toepassing van de habitattoets vallen. Zij verduidelijkt dat ook activiteiten die zich buiten een habitatrichtlijngebied bevinden, onderworpen kunnen worden aan een passende beoordeling.

De verzoekende partij merkt op dat de verwerende partij geen passende beoordeling heeft uitgevoerd hoewel het niet vaststaat dat er geen betekenisvolle effecten zouden zijn ten aanzien van de speciale beschermingszone. Evenmin werd het advies van het agentschap voor Natuur en Bos gevraagd. Aangezien de aangevraagde verkaveling werd vergund zonder rekening te

houden met de nabije speciale beschermingszone, meent de verzoekende partij dat de bestreden beslissing artikel 36, §§ 3 en 4 van het Natuurdecreet schendt.

In het tweede onderdeel legt de verzoekende partij uit dat de percelen van de aanvraag gelegen zijn nabij een VEN-gebied en de verscherpte natuurtoets van artikel 26*bis* Natuurdecreet ook van toepassing is op projecten nabij VEN-gebieden. De kans op onvermijdbare en onherstelbare schade is voldoende om de vergunning te weigeren. Zij benadrukt dat er in dat geval, net zoals bij de habitattoets, sprake is van een omgekeerde bewijslast. Niet de verzoekende partij moet aantonen dat er ernstige gevolgen zijn. Het komt aan de verwerende partij om het tegendeel te onderzoeken in de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij heeft nagelaten om het risico op onvermijdbare en onherstelbare schade van het VEN-gebied na te gaan, zodat artikel 26*bis*, §§1 en 2 van het Natuurdecreet alsook het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden.

In een derde onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat elke vergunningverlenende overheid er op grond van artikel 16, §1 van het Natuurdecreet zorg voor moet dragen dat er door het toelaten van een vergunning geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan. Dat moet minstens blijken uit de stukken van het dossier. De verzoekende partij merkt op dat de bestreden beslissing enkel de bevindingen van de m.e.r.-screeningsnota herneemt, maar geen aandacht besteedt aan het effect op het nabijgelegen VEN-gebied en de speciale beschermingszone.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de natuurtoets geen specifieke motiveringsplicht oplegt en enkel geldt bij vermijdbare schade aan natuurwaarden. Zij verduidelijkt dat de screeningsnota aangeeft dat het project geen aanzienlijke milieueffecten met zich brengt. Hoewel die screeningsnota geen natuurtoets bevat, kan die volgens de verwerende partij worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag en het uitvoeren van de natuurtoets. Aangezien de verwerende partij zich aansluit bij de bevindingen in de screeningsnota, kan het argument dat er geen natuurtoets werd uitgevoerd niet worden bijgetreden. Ondergeschikt benadrukt de verwerende partij dat de natuurtoets enkel geldt bij risico op vermijdbare schade.

Verder merkt de verwerende partij op dat er een screening werd uitgevoerd en het betrokken VEN-gebied zich op meer dan 100 m van de aanvraag situeert, zodat er in alle redelijkheid kan worden gesteld dat er geen schade is op het VEN-gebied. Zij stelt nog dat de Vlaamse regering nog steeds niet bepaald heeft hoe concreet moet aangetoond worden dat een activiteit geen onvermijdbare schade en onherstelbare schade aan een VEN-gebied toebrengt. Er is volgens de verwerende partij in elk geval geen sprake van onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN-gebied.

Aangaande de Habitattoets wijst de verwerende partij naar de uitgevoerde m.e.r.-screening waarin de mogelijke effecten van de aanvraag werden onderzocht en stelt zij dat er geen sprake is van een activiteit die een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken. Verder benadrukt de verwerende partij nog dat de motieven in de bestreden beslissing duidelijk, concreet, nauwkeurig en pertinent zijn.

3.

De tussenkomenende partij verwijst naar de screeningsnota en merkt op dat de verzoekende partij slecht geplaatst is om het derde middel aan te voeren, aangezien zijzelf tot de volledigheid van het dossier heeft besloten.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de regelgeving over milieueffectrapportage een andere finaliteit heeft dan de habitattoets, VEN-toets of natuurtoets. Het oordeel dat er geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn, betekent volgens de verzoekende partij niet dat een habitattoets, VEN-toets of natuurtoets niet meer nodig zouden zijn.

De relevantie van de opmerking van de verwerende partij dat de natuurtoets enkel geldt wanneer het risico bestaat op vermijdbare schade aan natuurwaarden, en niet bij onvermijdbare schade, ontgaat de verzoekende partij aangezien dat enkel relevant is wanneer zou blijken dat er enkel kans bestaat op onvermijdbare schade. Dat blijkt echter niet. Aangezien er volgens artikel 26*bis*, §1 van het Natuurdecreet geen verplichting op de Vlaamse regering rust om uitvoeringsmaatregelen te nemen, moet de vergunningverlenende overheid zelf bepalen hoe wordt aangetoond dat er sprake is van onvermijdbare en onherstelbare schade. Met *post factum* motieven kan geen rekening gehouden worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is in de buurt van (ca. 100 m) het VEN-gebied 'het Torfbroek-Silsombos-Kastanjebos' ook aangeduid als het habitatrichtlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem'.

2.1

Artikel 16, §1 Natuurdecreet luidt als volgt:

“§1. In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl.St.* VI. Parl. 1996-97, nr. 690/1, p. 6-7 en 11) blijkt dat de natuurtoets een zogenaamde “horizontale” en “niet-gebiedsgerichte maatregel” is, die van toepassing is ongeacht de stedenbouwkundige bestemming van een perceel.

De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid er voor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied.

Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de in artikel 16, §1 Natuurdecreet opgelegde zorgplicht is nagekomen, moet blijken uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier. Rekening houdende evenwel met de vereisten van de Motiveringswet is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de opgelegde zorgplicht is nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken uit en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier.

Vermijdbare schade moet worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag. Om toepassing te maken van de natuurtoets dient geen drempelwaarde wat betreft vermijdbare schade te worden overschreden.

2.2

Artikel 36ter Natuurdecreet bepaalt als volgt:

“ ...

§3 Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

De verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van de vergunningsplichtige activiteit een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de passende beoordeling.

[...]

§4 De overheid die over een vergunningsaanvraag, een plan of programma moet beslissen, mag de vergunning slechts toestaan of het plan of programma slechts goedkeuren indien het plan of programma of de uitvoering van de activiteit geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan.

...

§6 De overheid houdt bij haar beslissing over de voorgenomen actie, en in voorkomend geval ook bij de uitwerking ervan, rekening met het goedgekeurde milieueffectrapport, de passende beoordeling of het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud.

...”

Uit deze bepalingen volgt dat de bouwheer een passende beoordeling moet opstellen voor elke vergunningsplichtige handeling die een betekenisvolle invloed kan hebben op de natuurlijke kenmerken van speciale beschermingszone. Die passende beoordeling moet bij de aanvraag worden gevoegd zodat ze ook deel kan uitmaken van het openbaar onderzoek. Deze plicht geldt niet enkel voor percelen die gelegen zijn in een speciale beschermingszone, maar voor alle activiteiten en handelen die een invloed kunnen hebben op een nabij gelegen speciale beschermingszones.

Artikel 2, 30°, van het Natuurdecreet definieert een "betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone" als: "een aantasting die meetbare en aantoonbare gevolgen heeft voor de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone, in de mate er meetbare en aantoonbare gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van de soort(en) of de habitat(s) waarvoor de betreffende speciale beschermingszone is aangewezen of voor de staat van instandhouding van de soort(en) vermeld in bijlage III van dit decreet voor zover voorkomend in de betreffende speciale beschermingszone". Hiermee stelt het Natuurdecreet de instandhouding voorop van de "natuurlijke kenmerken" van de speciale beschermingszone.

2.3

Tenslotte bepaalt artikel 26bis Natuurdecreet het volgende:

“§ 1. De overheid mag geen toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.

Als voor een activiteit een kennisgeving of melding aan de overheid vereist is, dient door de kennisgever worden aangetoond dat de activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Wanneer de kennisgever dit niet gedaan heeft, dient de betrokken overheid zelf te onderzoeken of de activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Wanneer dit het geval is, wordt dit door de overheid aan de kennisgever medegedeeld bij ter post aangetekende brief binnen de eventuele wachttermijn voor het uitvoeren van de activiteit voorzien in de wetgeving in het kader waarvan de kennisgeving of de melding gebeurt of bij gebreke daarvan binnen dertig dagen na de kennisgeving of melding. De kennisgever mag pas starten met de uitvoering van de betrokken activiteit wanneer voormelde termijn verstreken is zonder dat hij een voormeld bericht van de overheid heeft ontvangen.

De Vlaamse regering kan bepalen hoe moet aangetoond worden dat een activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.

§ 2. De in § 1 bedoelde overheid vraagt in de gevallen bedoeld in § 1 advies aan de dienst bevoegd voor het natuurbehoud over de vraag of de betrokken activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.

De Vlaamse regering kan de nadere regels vastleggen met betrekking tot de procedure die moet nageleefd worden voor het vragen van het advies.

§ 3. In afwijking van § 1 kan een activiteit die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken, bij afwezigheid van een alternatief, toch worden toegelaten of uitgevoerd om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard. In dat geval dienen alle schadebeperkende en compenserende maatregelen genomen te worden.

Degene die de aanvraag, de kennisgeving of de melding bedoeld in § 1 gedaan heeft en die respectievelijk een weigering of een bericht zoals bedoeld in § 1, tweede lid van de betrokken overheid heeft ontvangen, richt tot deze overheid een verzoek tot het toepassen van de in deze paragraaf bedoelde afwijkingsmogelijkheid.

De Vlaamse regering bepaalt de procedure voor deze aanvragen en voor het behandelen ervan.

De Vlaamse regering oordeelt over het bestaan van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard. “

Uit deze bepalingen volgt dat de overheid geen toestemming of vergunning mag verlenen voor een activiteit die ‘onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN’ kan veroorzaken. De vergunningverlenende overheid zal bij de beoordeling van de aanvraag dan ook moeten onderzoeken welke impact de aanvraag heeft voor de natuurwaarden in het VEN-gebied.

Terwijl er voor de habitattoets uit artikel 36ter Natuurdecreet sprake moet zijn van een ‘betekenisvolle’ aantasting of anders gezegd ‘significante negatieve effecten’, voorziet artikel 26bis Natuurdecreet niet in een expliciete schadedrempel. Elke vorm van onvermijdbare en onherstelbare schade moet in beginsel worden uitgesloten, wat inhoudt dat een kans op onvermijdbare schade en onherstelbare schade voldoende is om een vergunning te weigeren.

Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij die onder meer de schending inroept van de artikelen 16, §1, 26*bis* en 36*ter* Natuurdecreet om voldoende concrete gegevens aan te brengen waaruit blijkt welke aanwezige natuurelementen in de onmiddellijke of ruimere omgeving door de aangevraagde handelingen schade zouden lijden.

Het betrokken habitatrichtlijngebied werd aangeduid bij besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2002 tot vaststelling van de gebieden die in uitvoering van artikel 4, lid 1, van richtlijn 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna aan de Europese Commissie zijn voorgesteld als speciale beschermingszones (Belgisch Staatsblad 17 augustus 2002). Artikel 1, 10° van dat besluit bepaalt:

“

Worden vastgesteld als gebieden die in uitvoering van artikel 4, lid 1, van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, door het Vlaamse Gewest aan de Europese Commissie zijn voorgesteld als speciale beschermingszones :

...

10° het op de bijlage 10 van dit besluit met de code BE2400010 (1-5) aangemerkte gebied, bekend onder de naam 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem'; en gelegen in de gemeenten Herent, Kampenhout, Kortenberg, Machelen, Steenokkerzeel, Vilvoorde, Zemst.

Dit gebied werd aan de Europese Commissie voorgesteld met mededeling van volgende gegevens:

a) omschrijving : Een complex van bos- (Floordambos, Hellebos, Snijselsbos, Silsombos, Kastanjabos, bos van Merode) en moerasgebieden langsheen de valleien van de Molenbeek en de Barebeek. Het gebied bezit met de kalkrijke moerassen van het Torfbroek/Ter Bronnen één van de botanisch meest waardevolle gebieden van Vlaanderen.

b) oppervlakte : 1445 ha;

*c) voorgesteld voor volgende habitats met vermelding van hun Natura 2000-code, waarbij het teken “ * “ aangeeft dat het een prioritaire habitat of soort betreft in de zin van voormelde Richtlijn :*

1) habitats:

3140 Kalkhoudende oligo-mesotrofe wateren met bentische Characeëenvegetatie

4030 Droge heide (alle subtypen)

6230 Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems*

*6410 Grasland met *Molinia* op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)*

*6510 Laaggelegen, schraal hooiland (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)*

*7210 Kalkhoudende moerassen met *Cladium mariscus* en *Carex davalliana**

7230 Alkalisch laagveen

*9120 Beukenbossen van het type met *Ilex*- en *Taxus*-soorten, rijk aan epifyten (*Illici-Fagetum*)*

*9160 Eikenbossen van het type *Stellario-Carpinetum**

91E0 Alluviale bossen met *Alnion glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*);”*

Uit voornoemd besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2002 blijkt dat in hoofdzaak de bescherming wordt beoogd van een aantal (aaneengesloten) bos- en moerasgebieden.

De verzoekende partij brengt in de uiteenzetting van het middel geen concrete gegevens bij die aantonen of minstens aannemelijk maken dat er wel degelijk sprake is van een betekenisvolle

aantasting van het betrokken habitatrichtlijngebied. De Raad ziet niet onmiddellijk in hoe de vergunde verkavelingswijziging van invloed kan zijn op de beschermde moeras- en bosgebieden gelegen op 100 m afstand van het vergunde project. Alvast toont de verzoekende partij niet voldoende concreet aan dat dat wel het geval zou zijn. Haar betoog blijft beperkt tot de loutere stelling dat het “niet vaststaat dat de vergunde verkaveling geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone kan meebrengen”.

Als redelijkerwijze niets erop wijst dat een passende beoordeling in de zin van het Natuurdecreet noodzakelijk is, kan niet worden verwacht dat de verwerende partij daarop uitvoerig ingaat in de motivering van de bestreden beslissing.

Evenmin toont de verzoekende partij op enige wijze aan hoe en welke natuurwaarden in het VEN-gebied onvermijdelijk en onherroepelijk kunnen worden geschaad door de bestreden beslissing, dan wel welke natuurelementen in de onmiddellijke of de ruimere omgeving door de aanvraag schade zouden lijden, en of die schade al dan niet vermijdbaar is.

Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer David JANSSENS, mevrouw Brigitte JANSSENS en de heer Robin JANSSENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het creëren van 3 bouwkavels i.p.v. 2 bouwkavels op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Vissegatstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 658g en 658h.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT