

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0047 van 8 februari 2012  
in de zaak 1112/0088/A/4/0069

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank JUDO  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED] (hierna genoemd 'de aanvrager') tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 21 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager de verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op lot 1.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 januari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bert VAN HERREWEHE die loco advocaat Frank JUDO verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Johan KLOKOCKA, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### III. FEITEN

Op 11 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“verkavelen van een perceel grond voor het oprichten van een open ééngezinswoning op lot 1”*.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een lot 1 (ongeveer 1465m<sup>2</sup>). Het lot 2 blijft ongewijzigd en wordt uit de verkaveling gesloten.

Het lot 1 is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het lot 2 is gelegen in agrarisch gebied.

Het lot 1 is niet gelegen binnen 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 31 januari 2011 tot en met 1 maart 2011, wordt 1 bezwaarschrift ingediend. In het bezwaarschrift wordt onder meer gesteld dat het gevraagde in strijd is met vereisten van de goede ruimtelijke ordening, dat bebouwing gecreëerd wordt in tweede bouwlijn en dat de privacy wordt aangetast.

Op 3 maart 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne het volgende standpunt in:

“ ...

*Overwegende dat het perceel paalt aan een uitgeruste weg en gesitueerd is buiten het centrum van de gemeente binnen een bebouwde landelijke omgeving.*

...

*Overwegende dat het bezwaarschrift handelt over volgende punten :*

*-In strijd met vereisten van de goede ruimtelijke ordening*

*-Creëren van tweede bouwzone*

*-Schending privacy*

*Overwegende dat het college van oordeel is dat het bezwaarschrift gegrond is en het niet verantwoord is een woning op te richten in de tweede bouwzone in een woongebied met landelijk karakter met een achterliggend open agrarisch gebied ;*

...

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van gronden voor het oprichten van een open ééngezinswoning op lot 1.*

*Overwegende dat het perceel paalt aan een uitgeruste weg en gesitueerd is buiten het centrum van de gemeente binnen een bebouwde landelijke omgeving.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel grond voor het oprichten van een open ééngezinswoning op lot 1.*

*Gelet op de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften ;*

*Overwegende dat het perceel paalt aan een uitgeruste weg en gesitueerd is buiten het centrum van de gemeente binnen een bebouwde landelijke omgeving.*

*...*

*Overwegende dat één bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek*

*...*

*Overwegende dat het bezwaarschrift handelt over volgende punten :*

*-In strijd met vereisten van de goede ruimtelijke ordening*

*-Creëren van tweede bouwzone*

*-schending privacy*

*Overwegende dat het college van oordeel is dat het bezwaarschrift gegrond is en het niet verantwoord is een woning op te richten in de tweede bouwzone in een woongebied met landelijk karakter met een achterliggend open agrarisch gebied ;*

*Overwegende dat door de aanvraag de goede ruimtelijke ordening op die plaats in het gedrang wordt gebracht en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet kan aanvaard worden;*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening op die plaats in het gedrang wordt gebracht.*

*Besluit: ongunstig advies*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 12 april 2011 een ongunstig advies, waarbij hij zich aansluit bij het vermeld standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne weigert op 21 april 2011 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager om de redenen uiteengezet in het vermeld standpunt van 3 maart 2011.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 20 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 juli 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de partijen te hebben gehoord op 12 juli 2011, beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011, met verwijzing naar het eensluidend verslag van de provinciale ambtenaar, om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij overweegt:

“ ...

## 2.5

### 2.5 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer dat hij met deze aanvraag optimaal gebruik wil maken van de beschikbare bouwgrond. Hij verwijst verder naar het feit dat het perceel een privaatieve uitweg heeft met een breedte van ongeveer 4.50m en er bouwvrije afstanden naar klager worden voorzien van 10m.

Appellant stelt dat het perceel van klager ooit werd afgesplitst van het perceel van zijn aanvraag.

Appellant is bereid tot het aanvaarden van volgende voorwaarden die de privacy van de voorliggende eigendom ten goede moeten komen:

- de breedte van de woning te beperken, tot maximaal 10m, zodat de afstand langs de zijde van en tot aan het agrarische gebied ca. 5.80m bedraagt
- de kroonlijsthoogte te beperken van 6m naar 4.50m (terwijl de bij de aanvraag gevoegde stedenbouwkundige voorschriften slechts voorzien in een max. kroonlijsthoogte van 3m.)
- enkel dakvensters te gebruiken en geen standvensters op het dak
- een haag te voorzien op de scheiding met voorliggend perceel met een hoogte van 2m.

## 2.6 Beoordeling

### 2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag beoogt het louter verkavelen van een perceel grond en valt bijgevolg niet onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

### 2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

### 2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel, dat als 1465 m<sup>2</sup> groot lot 1 afgesplitst wordt van het in agrarisch gebied gelegen terreindeel, dat als lot 2 ongewijzigd blijft en uit de verkaveling wordt gesloten.

Voorliggende aanvraag streeft een zekere verdichting na door het bebouwen van het in tweede bouwzone gelegen terreindeel dat nog in woongebied met landelijk karakter gelegen is, en een ruime oppervlakte heeft. Dit resulteert in een optimaal gebruik van een terreindeel dat behoort tot de juridische voorraad bouwgronden. De historisch gegroeide situatie waarbij het aan de straat palend voorliggend perceel vrij ondiep is, kan bezwaarlijk de ontwikkeling van dit in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel, dat kwalitatief ontsloten wordt door een uitweg in eigendom met een breedte van ongeveer 4.50m, hypothekeren.

Zo een aan de ligging in tweede bouwzone aangepast verkavelingsvoorstel uitgewerkt wordt kan dit voor vergunning in aanmerking komen.

*De woning zou volgens de ingediende plannen opgericht worden met een noordoostelijke gevel evenwijdig aan de grens met het agrarisch gebied en op een afstand van 3m ervan.*

*Een bouwvrije strook van 3m ten opzichte van aan de grens met een agrarisch gebied is onvoldoende.*

*Appellant geeft in zijn beroepschrift hieraan te willen tegemoet komen door de breedte van de woning te beperken tot maximaal 10m, zodat de afstand langs de zijde van en tot aan het agrarische gebied ca. 5.80m bedraagt. Dergelijke afstand is voldoende als buffer tegenover het achterliggende agrarische gebied in verhouding tot de toegelaten kroonlijsthoogte, mede aangezien de grootste in woongebied met landelijk karakter gelegen tuinzone (ruim 22m op 27m) noordwestelijk van de bebouwbare oppervlakte gelegen is en voldoende groot is. Van een vertuining van het aanpalend agrarisch gebied hoeft bijgevolg geen sprake te zijn.*

*De maximum bebouwbare oppervlakte wordt aldus gereduceerd naar 10m op 15m.*

*Aan de zijde van de klager, naar de [REDACTED] toe, wordt voorzien in een bouwvrije afstand van 10m, een afstand die volstaat gelet op de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte van 3 m.*

*Het voorgestelde verkavelingsontwerp laat het bouwen van een kleinschalige vrijstaande woning toe. De bij de aanvraag gevoegde stedenbouwkundige voorschriften bepalen onder meer:*

- de maximale bouwdiepte op 15m.*
- de maximale kroonlijsthoogte op 3m.*
- dakvorm vrij te kiezen met helling tussen 0° en 55°.*
- een deel van de oppervlakte van de bebouwing, kan, met een maximum van 25% van de totale oppervlakte, gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep.*

*Rekening houdend met een bouwdiepte van 15m, een kroonlijsthoogte van 3m en een toegelaten dakhelling tot 55° kan het toegelaten gabariet te hoog worden, met een nokhoogte tot ongeveer 11m. Deze vrij hoge nokhoogte overschrijdt ruim de draagkracht van een perceel, dat zich situeert in een tweede bouwzone. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aangewezen de nokhoogte te beperken tot maximaal 8m t.o.v. het vloerpas.*

*Door het opleggen van deze maximale hoogte zal mede gelet op de mogelijke bouwbreedte van 10m, de nok maximaal ongeveer 5m hoog boven de kroonlijst reiken.*

*Hierdoor wordt de verkaveling meer afgestemd op de ligging van het perceel in tweede bouwzone, en aan de draagkracht van een dergelijk perceel, dat al te grote bebouwingen niet kan opnemen.*

*Het voorzien van de nok evenwijdig met de achtergevel van de woning van klager, en het uitsluiten hierbij van dakerkers, zal eveneens minder schending van de privacy met zich meebrengen, dan een zijgevel uitgebouwd als puntgevel van een zadeldak met nok evenwijdig met de voorgevel, waarin ramen met rechtstreeks uitzicht kunnen worden voorzien.*

*Om ook op het tuinniveau een buffering te voorzien tussen beide eigendommen is het eveneens wenselijk, dat op de scheiding met voorliggend perceel een haag wordt voorzien met een hoogte van 2m.*

*Mits toepassing van de boven vermelde aanvullingen op de voorschriften, kan de privacy van de voorliggende eigendom gevrijwaard blijven en wordt aan appellant toch de mogelijkheid geboden het perceel van de aanvraag te bebouwen met een alsnog ruime eengezinswoning.*

## 2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is,.*

*De verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende voorstel en aangevuld en gewijzigd met volgende voorschriften:*

- *de voorgevelbreedte van de woning is te beperken tot maximaal 10m, de bouwvrije afstand langs de zijde van en tot aan het agrarische gebied dient minstens 5.80m te bedragen*
- *de kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op maximaal 3m als voorzien in de voorschriften. De dakhelling wordt bepaald op maximum 45°, met nokhoogte beperkt tot maximaal 8m t.o.v. het nulpas, de noklijn dient evenwijdig te worden genomen met de noordoostelijke perceelsgrens.*
- *enkel dakvlakvensters kunnen voorzien worden, standvensters en andere dakuitbouwen zijn niet toegelaten*
- *aan of op de grens met voorliggend perceel is een haag te voorzien met een hoogte van 2m.*

### **besluit:**

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer [REDACTED] wordt ingewilligd.

*Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:*

- *de voorgevelbreedte van de woning is te beperken tot maximaal 10m, de bouwvrije afstand langs de zijde van en tot aan het agrarische gebied dient minstens 5.80m te bedragen;*
- *de kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op maximaal 3m als voorzien in de voorschriften. De dakhelling wordt bepaald op maximum 45°, met nokhoogte beperkt tot maximaal 8m t.o.v. het nulpas, de noklijn dient evenwijdig te worden genomen met de noordoostelijke perceelsgrens;*
- *enkel dakvlakvensters kunnen voorzien worden, standvensters en andere dakuitbouwen zijn niet toegelaten;*
- *aan of op de grens met voorliggend perceel is een haag te voorzien met een hoogte van 2m;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zoals blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 24 augustus 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 6 oktober 2011, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Tweede middel

#### *Standpunt van de partijen*

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.7.12 VCRO, artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet onder het middel uiteen:

*“ ...*

- 24. Ook de deputatie heeft de voorliggende aanvraag in haar oorspronkelijke vorm blijkbaar niet in overeenstemming geacht met de vereisten van goede ruimtelijke ordening. Zij heeft bijgevolg een aantal verkavelingsvoorschriften opgelegd, ten einde de goede ruimtelijke ordening van het project te waarborgen.*
  
- 25. Uw Raad zal echter kunnen vaststellen dat de deputatie de ingediende aanvraag - op voorstel van de beroepsindieners - heeft aangevuld en gewijzigd met voorschriften die kennelijk verder gaan dan “beperkte aanpassingen” van de voorgelegde plannen en die betrekking hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”, zoals voorzien in artikel 4.3.1. § 1, tweede lid VCRO:*
  - de voorgevelbreedte wordt beperkt tot maximaal 10m (i.p.v. 12.80m in de verkavelingsaanvraag) waardoor de maximaal bebouwbare oppervlakte wordt gereduceerd tot 150m<sup>2</sup>;*
  - de bouwvrije afstand langs de zijde van en tot aan het agrarisch gebied wordt uitgebreid tot minstens 5.80m (i.p.v. de voorziene 3m in de aanvraag);*
  - de dakhelling wordt vastgelegd op maximum 45° (i.p.v. het voorziene max. van 55° in de aanvraag);*
  - de nokhoogte wordt beperkt tot 8m t.o.v. het nulpas (i.p.v. ong. 11m in de aanvraag);*
  - de noklijn moet evenwijdig zijn met de noordoostelijke perceelsgrens (i.p.v. de voorziene noordoostelijke gevel in de aanvraag);*
  - enkel dakvlakvensters worden toegestaan;*
  - er wordt een haag voorzien met een hoogte van 2m.*

26. Voormelde bijkomende verkavelingsvoorschriften zijn bijzonder verregaand en hebben het oorspronkelijke voorstel fundamenteel gewijzigd, o.a. wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de inplanting van de voorziene woning.

*Daar het hier in wezen compleet nieuwe verkavelingsvoorschriften betreft, had deze 'vernieuwde' verkavelingsaanvraag eerst ter beoordeling moeten worden voorgelegd aan verzoekende partij, na het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek zoals voorzien in artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3 § 4 Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

27. *In het kader van een zorgvuldig overheidshandelen, kan bovendien van een normale, voorzichtige en redelijk handelende vergunningverlenende overheid worden verwacht dat die op het moment dat zij vaststelt dat een aanvraag niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en van oordeel is dat een verregaande aanpassing van de verkavelingsvoorschriften zich opdringt, zij die aanvraag afwijst zodat een aangepaste verkavelingsaanvraag kan worden onderworpen aan een openbaar onderzoek en ter beoordeling kan worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente.*

*De vaststelling dat door de beslissing van de deputatie de huidige aanvraag niet opnieuw aan een openbaar onderzoek heeft onderworpen en niet ter beoordeling werd voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen, maakt die beslissing onzorgvuldig.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*De memorie van toelichting bij het ontwerp van de VCRO geeft volgende aanwijzingen over de mogelijkheid tot aanpassing van de aanvraag via het opleggen van voorwaarden:*

*“De rechtsleer geeft een aanzet tot interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken”. S. LUST schrijft immers dat “essentiële wijzigingen aan de plannen niet mogelijk [zijn] zonder dat, in voorkomend geval, een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden” 179. Het begrip “bijkomstige zaken” moet dus worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”*

*Volgende voorbeelden worden daarbij gegeven:*

*“In het arrest nr. 84.389 van 23 december 1999 heeft de Raad van State daarentegen geoordeeld dat een wijziging die de hoogte van de daknok een meter lager brengt en de algemene esthetische kenmerken van het gebouw niet wijzigt, een kleine wijziging is die, wanneer nauwkeurig beschreven, ondergebracht kan worden onder de voorwaarden van de bouwvergunning, zonder dat vóór het afleveren van de vergunning nieuwe plannen moeten worden ingediend.*

*Eveneens werden als bijkomstigheden beschouwd : de voorwaarde om rond een kantoor- en woongebouw een groenscherm in streekeigen soorten te realiseren ;*



*de voorwaarde om de garagepoorten van een kantoorgebouw in hout uit te voeren en in een eigen waterzuiverings- en afvoersysteem te voorzien ; de voorwaarde om de kruin van enkele hoogstammige bomen te snoeien en in te perken opdat voldoende ruimte zou worden gemaakt voor 2 appartementsgebouwen.”*

*De eerste voorwaarde betreft de loutere inperking van de bouwzone met 2,8m. Als gevolg daarvan bedraagt de minimale bouwvrije afstand tot de noordelijke perceelsgrens nu 5,8m.*

*Deze aanpassing wijzigt het toekomstige gebouw op zich niet naar uitzicht of impact. Het gebouw zal enkel een enigszins smallere breedte hebben.*

*Door de tweede voorwaarde wordt enkel de maximale hellingshoek van het dak beperkt. Als gevolg daarvan kan de nok van het dak maximaal 8m hoog zijn. Ook wordt opgelegd dat de nok evenwijdig met de noordoostelijke perceelsgrens dient te lopen.*

*Verder wordt bepaald dat geen dakuitbouwen mogelijk zijn, en dat de afsluiting op de zuidelijke perceelsgrens verplicht als een doorlevende haag moet worden uitgevoerd (daar waar in de voorschriften slechts een optie was).*

*Anders dan verzoekster voorhoudt wordt de schaal en de inplanting van het toekomstig gebouw hier niet mee gewijzigd. De opgelegde voorwaarden zijn niet essentieel in die zin dat zij slechts verplicht maken dat wat al optioneel in de voorschriften was voorzien, of licht deze voorschriften slechts in kleine mate beperken.  
...”*

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijk toe aan het middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO luidt als volgt:

*“Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

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

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

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

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

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

Uit deze bepaling blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning die principieel onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met

de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen. Hiertoe is wel vereist dat die voorwaarden niet dienen om een leemte van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en dat de aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Uit het bestreden besluit moet worden afgeleid dat de aanvraag principieel niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht. In het bestreden besluit wordt immers uitdrukkelijk gesteld dat zo “een aan de ligging in tweede bouwzone aangepast verkavelingsvoorstel uitgewerkt wordt (kan) dit voor vergunning in aanmerking (kan) komen”.

Het bestreden besluit bevat volgende voorwaarden:

- *de voorgevelbreedte van de woning is te beperken tot maximaal 10m, de bouwvrije afstand langs de zijde van en tot aan het agrarische gebied dient minstens 5.80m te bedragen;*
- *de kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op maximaal 3m als voorzien in de voorschriften. De dakhelling wordt bepaald op maximum 45°, met nokhoogte beperkt tot maximaal 8m t.o.v. het nulpas, de noklijn dient evenwijdig te worden genomen met de noordoostelijke perceelsgrens;*
- *enkel dakvlakvensters kunnen voorzien worden, standvensters en andere dakuitbouwen zijn niet toegelaten; aan of op de grens met voorliggend perceel is een haag te voorzien met een hoogte van 2m;*

Die voorwaarden voldoen evenwel niet aan de vereiste van de vermelde bepaling.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat in het aanvraagdossier onder meer volgende stedenbouwkundige voorschriften werden opgenomen:

- “ ...
- *De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimum 10,00 meter van de aanpalende percelen en minimum 3,00 meter van de grens “woongebied met landelijk karakter – agrarisch gebied”.  
De gevelbreedte dient genomen te worden met inachtneming van deze zijdelingse bouwvrije stroken.  
De maximum diepte der gebouwen is te beperken tot 15,00 meter.*
  - *De kroonlijsthoogte mag maximum 3,00 meter bedragen (pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst).*
  - *DAKVORM  
Vrij te kiezen, de bedaking (zadel-, tent- of schild- of plat dak) dient voorzien met een helling die begrepen is tussen de 0 en 55 graden.*
- ...”

De voorwaarden betreffen een wijziging en aanvulling van de stedenbouwkundige voorschriften en impliceren derhalve een wijziging van de plannen, in die zin dat de verkavelingsaanvraag moet worden vervolledigd met gewijzigde of aanvullende stedenbouwkundige voorschriften.

Uit de bevindingen in het bestreden besluit met betrekking tot de verenigbaarheid met goede plaatselijke aanleg blijkt dat de aanvullende en gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften een wezenlijke voorwaarde vormen voor de gunstige beoordeling van deze verenigbaarheid en dat de bestreden vergunning bijgevolg niet kon worden verleend zonder deze wijziging en aanvulling van stedenbouwkundige voorschriften.

De draagkracht van het perceel en de integratie van het gevraagde in de omgeving, in het bijzonder naar schending van de privacy, wordt slechts gunstig beoordeeld na een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

In het licht van die omstandigheden heeft de aanpassing van de plannen geen betrekking op bijkomstige zaken, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, maar op een essentieel gegeven van de aanvraag.

Uit de combinatie van artikel 3, artikel 8, vijfde lid en artikel 11, § 1 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, blijkt dat de onder meer in artikel 3, § 4 van voornoemd besluit vermelde aanvragen tot verkavelingsvergunning moeten worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, dat iedereen gedurende de periode van het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis kan brengen van het college van burgemeester en schepenen en dat de vergunningverlenende overheid zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen dient uit te spreken.

Deze openbaarmaking is voorgeschreven, eensdeels, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag tot verkavelingsvergunning de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden, anderdeels, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is dan ook een substantiële pleegvorm.

Op straffe van anders de waarborgen die de voornoemde reglementaire procedure van openbaarmaking aan de belanghebbende derden biedt volkomen te negeren, wordt deze substantiële pleegvorm miskend indien, na de formaliteit van het openbaar onderzoek, aan de aanvraag essentiële elementen worden toegevoegd die niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek zijn onderworpen geweest en die als grondslag hebben gediend voor het advies van de gemachtigde ambtenaar en voor het nemen van de beslissing over de aanvraag.

Het wordt niet betwist dat de betrokken aanvraag tot verkavelingsvergunning krachtens artikel 3, § 4 van het voornoemde besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen.

Te dezen werd het openbaar onderzoek georganiseerd van 31 januari 2011 tot en met 1 maart 2011.

In zitting van 3 maart 2011 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne het ingediende bezwaarschrift onderzocht en gegrond bevonden.

Uit de voorwaarden opgelegd in het bestreden besluit moet worden afgeleid dat de gewijzigde en aanvullende stedenbouwkundige voorschriften een essentieel onderdeel van de bestreden verkavelingsvergunning uitmaken, zonder hetwelk de vergunning niet kon worden verleend. De aanvullende en gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften hadden derhalve eveneens aan het openbaar onderzoek moeten worden onderworpen, teneinde iedereen de mogelijkheid te bieden om kennis te nemen van de in dat plan voorgestelde maatregelen, en om daarover eventueel opmerkingen en bezwaren te formuleren.

Door het niet onderwerpen van de gewijzigde en aanvullende stedenbouwkundige voorschriften aan een openbaar onderzoek is deze substantiële vormvereiste bijgevolg geschonden.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. Aangaande de kosten**

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota om “*in bijkomende orde en in voorkomend geval*” de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest. Overeenkomstig artikel 4.8.26, §2,

eerste lid VCRO moeten de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, zijnde in casu de verwerende partij.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2011, waarbij aan de heer [REDACTED] de verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond voor het oprichten van een open ééngezinswoning op lot 1 op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer [REDACTED].
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ