

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0784  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0011/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Hugo BILLIET</b> 2. mevrouw <b>Jacqueline VAN DE VELDE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Geert AMPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Kerkstraat 38
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>HET GROENEVELD</b>  vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 september 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 24 maart 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 8434 Lombardsijde (Middelkerke), Zeelaan 43, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0387F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 januari 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Vincent CHRISTIAENS die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Arne DEVRIESE die voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

### III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 9 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning van achttien appartementen, en de aanleg van tien garages en tien parkeerplaatsen op het perceel gelegen aan de Zeelaan 43.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 19 'Lombardsijde', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Middelkerke van 24 april 2014 en goedgekeurd door de verwerende partij op 12 juni 2014. De bouwplaats ligt in de zone 'centrumgebied' met overdruk meergezinswoningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 11 januari 2015 tot en met 9 februari 2015 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 maart 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke verleent op 24 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 3 juni 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk RUP “Lombardsijde” (...). De bepalingen van het gemeentelijk RUP zijn van toepassing en de aanvraag is gelegen in een centrumgebied met overdruk meergezinswoningen.*

*In de voorschriften van het gemeentelijk RUP staat het volgende vermeld:*

*Aantal bouwlagen: maximum 3 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak. Duplexen in het dakvolume worden eveneens toegestaan.*

*Uit de plannen blijkt echter duidelijk dat er sprake is van 4 bouwlagen.*

*Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Aangezien een afwijking van het aantal bouwlagen niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening valt, ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*Bijgevolg is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant.*

*Het is dan ook enkel ten overvloede dat nog het volgende aangehaald wordt:*

*In de voorschriften van het gemeentelijk RUP staat bij de algemene bepalingen expliciet het volgende vermeld:*

*De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld en de context kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.*

*Het maximum gabariet is dus zeker geen recht maar een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.*

*Dit maximum gabariet is niet evident in de huidige context. De bouwplaats is gelegen binnen een nog zeer open gebied en de aanvraag vormt een schaalbreuk t.o.v. de bestaande aanpalende woning. Het voorgetselde gabariet overstijgt bovendien de maxima van het gemeentelijk RUP.*

*De plaats van de aanvraag is achteraan ook deels gelegen binnen een zone voor betaalbaar wonen. De aanvraag voorziet parkeerplaatsen in deze zone.*

*In de voorschriften van de zone voor betaalbaar wonen wordt aangehaald dat bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone dient te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.*

*Het is niet de bedoeling dat er met huidige aanvraag reeds een stukje van de zone voor betaalbaar wonen wordt ingepalmd.*

*De aanvraag is ook in strijd met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Volgend voorbeeld kan hierbij aangehaald worden:*

*Artikel 15 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid luidt als volgt:*

*Art. 15. De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de*

*ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*(...)*

*Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de ruwbouwmaten en de werkelijke afmetingen na afwerking. De wanden moeten afgewerkt een vrije doorgang van 1,5 m garanderen. Bepaalde ruwbouwmaten op het plan bedragen echter slechts 1,5 m. Door de afwerking van de muren (pleisteren) gaat al snel 3 à 4 cm verloren en daarnaast zijn er ook nog plinten, ...*

*Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en ontstaat er een bijkomende legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*Gezien er nog andere weigeringsgronden zijn voor deze aanvraag wordt de aanvraag niet volledig getoetst aan de gewestelijke verordening.*

*Bij het eventueel herwerken van de aanvraag zal men ervoor moeten zorgen dat de aanvraag volledig voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.*

*Ten overvloede kan wel nog vermeld worden dat de plaats van de aanvraag niet gelegen is binnen overstromingsgevoelig gebied en dat het advies van de provinciale Dienst Waterlopen voorwaardelijk gunstig is.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmeringen.*

*Het is dan ook enkel ten overvloede dat nog het volgende aangehaald wordt:*

*In de tuinzone worden er 10 parkeerplaatsen in open lucht voorzien. Het gebruiken van de achtertuin i.f.v. het parkeren is ruimtelijk niet aangewezen. Hierdoor zal er een te grote dynamiek ontstaan in de tuinzone. Een tuinzone is in de eerste plaats bedoeld voor ontspanning, groenaanleg, ... en niet voor parkeerplaatsen. Dit geldt des te meer aangezien de aanvraag ook deels parkeerplaatsen voorziet binnen de zone voor betaalbaar wonen, waarbij men nog geen zicht heeft op hoe deze zone ingericht zal worden.*

*De inrit naar de ondergrondse garage wordt ook ingeplant in de achtertuin, net naast de zijdelingse perceelsgrens met de buur (beroeper).*

*Op alle verdiepingen worden terrassen voorzien, die 1 m dieper uitsteken dan de toegelaten bouwdiepte. Bepaalde terrassen op de verdiepingen worden ingeplant op slechts 1 m van de zijdelingse perceelsgrens met de buur (beroeper).  
...*

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 beslist de verwerende partij op 16 juli 2015 om het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

#### **5A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de Zeelaan 43 in Lombardsijde (Middelkerke). De bouwplaats is een nog onbebouwd perceel dat gelegen is in een open omgeving, die nog hoofdzakelijk als landbouwgrond wordt gebruikt. Aan de overzijde van de straat is er een golfterrein.*

*Beroepers zijn de eigenaars en bewoners van de aanpalende woning gelegen in de Zeelaan nr. 41. De woning van beroepers is een geïsoleerde woning in een nog open omgeving. De aanpalende woning van beroepers bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak, waarbij de nok loodrecht ingeplant is t.o.v. de straat.*

*Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen.*

*Het appartementsgebouw bestaat uit 4 bouwlagen en een dakverdieping. In de ondergrondse verdieping worden er 10 garages voorzien. De inrit naar de ondergrondse garage bevindt zich achteraan en is gelegen naast de zijdelingse perceelsgrens van beroeper. In de tuinzone worden er nog 10 parkeerplaatsen voorzien en een fietsenberging. Bijgevolg worden er in totaal 20 parkeerplaatsen voorzien in het project. Het appartementsgebouw wordt opgericht tot op de zijdelingse perceelsgrens links en op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens rechts. De bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en op de verdiepingen (exclusief de terrassen).*

*(...)*

#### **5B      TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk RUP “Lombardsijde” (deputatie dd. 12 juni 2014). De bepalingen van het gemeentelijk RUP zijn van toepassing en de aanvraag is gelegen in een centrumgebied met overdruk meergezinswoningen.*

*In de voorschriften van het gemeentelijk RUP staat het volgende vermeld:*

*Aantal bouwlagen: maximum 3 met de mogelijkheid (maximum) één bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak. Duplexen in het dakvolume worden eveneens toegestaan.*

*De aanvrager heeft na de hoorzitting nog aangepaste plannen voorgelegd, die zijn besproken met de beroepsindieners. De plannen werden aangepast om discussies over de bijkomende woonlaag onder het dak te vermijden. Nu is er duidelijk sprake van drie woonlagen met duplexen in het dakvolume. De strijdigheid die de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt, is dan ook opgelost en de aanvraag is in overeenstemming met het RUP.*

*Door de aanpassing aan het dak zijn er ook twee appartementen minder, namelijk 16 in plaats van 18. Dit is uiteraard een voordeel voor de beroepsindieners.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had opgemerkt dat het maximum gabariet van het RUP geen recht is maar louter een bovengrens. Uit een vergelijking van het RUP en de plannen blijkt echter dat de aanvrager niet het maximum gabariet gebruikt. Het RUP laat een nokhoogte van 16m toe, terwijl de aanvraag een nokhoogte van 15,15m voorziet.*

*De plaats van de aanvraag is achteraan deels gelegen binnen een zone voor betaalbaar wonen. De oorspronkelijke plannen voorzien parkeerplaatsen in deze zone. Door een aanpassing van de plannen zijn de vier parkeerplaatsen uit de zone voor betaalbaar wonen gehaald en wordt deze zone dus niet meer ingepalmd door parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen in deze zone worden vervangen door een groenzone.*

*Op alle verdiepingen worden terrassen voorzien, die 1m dieper uitsteken dan de toegelaten bouwdiepte. Artikel 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft.*

*Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:*

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften*
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd*
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied*

*Het gaat om terrassen en geen gesloten bouwblok dat 1m dieper wordt gebouwd. De deputatie meent dan ook dat dit een beperkte wijziging is en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de voorschriften van het RUP noch is de afwijking in strijd met de goede ruimtelijke ordening (wordt hierna besproken).*

*De plannen zijn eveneens aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de toegankelijkheid van het project. De plannen zijn zodanig aangepast dat de aanvraag nu wel in overeenstemming is met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (dd. 5 juni 2009).*

*Alle doorgevoerde planaanpassingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen 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 toekomstige zaken;*

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

*De aanpassingen komen tegemoet aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en aan de bezwaren van de beroepsindieners. Er wordt dan ook geenszins afbreuk gedaan aan de goede ruimtelijke ordening noch aan de rechten van derden.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24 november 2003. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 1 november 2006.*

*De plaats van de aanvraag is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.*

*Het advies van de provinciale dienst Waterlopen van 22 januari 2015 is gunstig, mits de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten wordt gevolgd. Het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar een hemelwaterput van 10.000 liter. Er wordt eveneens een infiltratiebekken voorzien van 20,16m<sup>2</sup>. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de impact op de watertoets positief is.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De deputatie kan de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet volgen wanneer gesteld wordt dat het om een schaalbreuk met de woning van de beroepsindieners gaat. De omgeving is momenteel inderdaad nog een zeer open gebied, de deputatie wijst er echter op dat dit op korte termijn volledig zal veranderen. Door het RUP zijn immers bouwmogelijkheden gecreëerd die ten volle worden benut. Aan de andere zijde van de woning van de beroepsindieners is de aanvrager eveneens bezig met het uittekenen van een project. Voor het gebied achteraan is men ook volop bezig met het ontwerp voor het realiseren van 160 sociale woningen. Het RUP geeft de mogelijkheid om dit gebied te ontwikkelen en in de toekomst zal de omgeving er dan ook volledig anders uitzien. De deputatie meent dan ook dat er geen sprake is van een schaalbreuk, gelet op de toekomstige ontwikkeling van de omgeving en het feit dat de aanvraag binnen de grenzen van het RUP blijft.*

*Door de aanpassing van de plannen worden er 6 parkeerplaatsen in de tuinzone voorzien. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt, is het niet echt wenselijk om parkeerplaatsen in een tuinzone te voorzien. De deputatie oordeelt dat er een afweging dient te gebeuren. Het is technisch en financieel niet haalbaar om ondergronds nog bijkomende parkeerplaatsen te voorzien. De zes parkeerplaatsen zijn wel nodig om voldoende parkeergelegenheid te voorzien voor de 16 appartementen. De deputatie stelt dan ook dat de parkeerplaatsen in de tuinzone kunnen toegelaten worden. Bovendien is de achterste zone van het perceel ingeplant als groenzone en ook vooraan is er sprake van groen. Er is dus groen aanwezig in het project, zij het minimaal weliswaar. De bewoners van de appartementen beschikken over ruime terrassen waar ook het nodige groen kan worden voorzien.*

*De inrit naar de ondergrondse garage wordt ingeplant in de achtertuin, net naast de zijdelingse perceelsgrens met de beroepsindieners. Na de hoorzitting hebben de partijen nog onderling overleg gepleegd en daarbij heeft de aanvrager laten weten dat hij bereid is om bijkomende isolatie en een façademuur te voorzien. Deze maatregel zorgt er voor dat het geluid maximaal gedempt wordt en ook het uitzicht van de inrit zal verfraaien.*

*Bepaalde terrassen op de verdiepingen worden ingeplant op slechts 1m van de zijdelingse perceelsgrens met de beroepsindieners. De aanvraag voorziet zichtschermen in mat glas,*

*die dus licht doorlaten maar waar niet kan worden doorgekeken. Op deze manier wordt de privacy van de beroepsindieners beschermd doordat de inkijk vanop de terrassen naar de tuin van de beroepsindieners beperkt wordt. Inkijk is niet uit te sluiten, maar door de zichtschermen is de mate van inkijk wel aanvaardbaar.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt onder voorwaarde verleend volgens aangepast plan.*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als eigenaars en bewoners van de aanpalende woning aan de Zeelaan 41.

De bouwplannen beogen volgens de verzoekende partijen een volumineuze nieuwbouw die hun woning inkapselt. De verzoekende partijen vrezen dat zij in aanzienlijke mate zullen inboeten op het vlak van uitzicht, licht, rust en privacy. Hun privacy aan de achterzijde van hun woning en tuin zou volledig teloorgaan door de rechtstreekse en zijdelingse inkijk vanuit de nieuwbouw. Daarbij worden zelfs de voorschriften van artikel 678 BW geschonden.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Zij wijst er vooreerst op dat de verzoekende partijen zich in hoofdzaak om principiële redenen verzetten tegen de aanvraag, met name omdat zij met het oorspronkelijk ingediend ontwerp “maximaliseerde”, dat wil zeggen een bouwlaag te veel opnam. De tussenkomende partij heeft daarop in administratief beroep de plannen aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de verzoekende partijen. Volgens de tussenkomende partij werden de plannen uitgebreid besproken en meegedeeld aan de verzoekende partijen. Omdat opmerkingen uitbleven, ging de tussenkomende partij er vanuit dat de plannen voor de verzoekende partijen in orde waren.

De tussenkomende partij vervolgt dat de verzoekende partijen hun belang enten op de hoedanigheid van eigenaars en bewoners van de aanpalende woning, zonder aan te duiden welk van het algemeen belang te onderscheiden persoonlijk belang zij bij de vordering zouden hebben. Zij lijken zich uitsluitend te beperken tot het in vraag stellen van de formele of materiële onwettigheid van de bestreden beslissing. Dat kan niet volstaan als belang bij het beroep.



De ingeroepen hinder of nadelen betreffende het verlies aan uitzicht, licht, rust en privacy vloeien volgens de tussenkomenende partij voort uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lombardsijde' zelf, dat de verzoekende partijen niet aangevochten hebben.

De "vingerwijzing" naar een vermeende schending van artikel 678 BW noemt de tussenkomenende partij alleszins onterecht. Aangezien het perceel van de verzoekende partijen en haar perceel zijdelings aan elkaar palen, is niet artikel 678 BW maar artikel 679 BW van toepassing. De terrassen aan de achterzijde bevinden zich op een meter van de perceelgrens, zodat de aanvraag ruimschoots voldoet aan artikel 679 BW. De tussenkomenende partij besluit daaruit dat de verzoekende partijen geen wettig belang uit de vermeende schending van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek putten. Voorts herinnert de tussenkomenende partij aan de rechtspraak van de Raad dat de burgerlijke rechter bevoegd is om zich over de schending van subjectieve rechten uit te spreken en dat de uitvoerbaarheid van een vergunning niet de zorg van het vergunningverlenend bestuur is.

3.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen welke hinderlijke of nadelige impact zij van de bestreden vergunning vrezen te ondergaan. Het is hen niet duidelijk hoe de tussenkomenende partij uit het aanvoeren van legaliteitskritiek afleidt dat zij geen persoonlijk belang zouden hebben.

De verzoekende partijen voeren aan dat de aangepaste plannen niet met hen besproken werden en hun goedkeuring niet verkregen hebben.

In repliek op de argumentatie dat zij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet aangevochten hebben, stellen de verzoekende partijen dat zij bezwaar aangetekend hebben, maar om financiële redenen van een rechtsgeding afgezien hebben. Voorts vergeet de tussenkomenende partij dat het ruimtelijk uitvoeringsplan alleen maar maxima opgeeft, die nog altijd het voorwerp moeten uitmaken van een toets aan de goede ruimtelijke ordening. Dat is waar het volgens de verzoekende partijen over gaat. Op de bouwplaats wordt de oprichting van een "mastodont" beoogd. De verzoekende partijen voegen daaraan toe dat de gemeente Middelkerke in weerwil van alle acties en bezwaren blijft volharden in haar beleid om bouwpromotoren ter wille te zijn, met als uitsluitend gevolg dat ook het ongerepte binnengebied ruimtelijk meer en meer aangetast wordt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat een verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden. Het volstaat dat zij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat. Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

De verzoekende partijen hoeven, ter verantwoording van hun belang, niet plausibel te maken dat de gevreesde hinder onaanvaardbaar of ondraaglijk is. Die beoordeling betreft de grond van de zaak.

1.2.

De door de verzoekende partijen aan de vergunde meergezinswoning toegeschreven hinder of nadelen worden afdoende concreet geargumenteed en aannemelijk gemaakt. Het heeft amper ernst om de verzoekende partijen als aanpalende bewoners het belang bij het beroep te ontzeggen. Dat de tussenkommende partij uit het ontbreken van opmerkingen of kritiek op de aangepaste plannen meende te mogen afleiden dat voor de verzoekende partijen alles “in orde” was, is haar eigen gevolgtrekking. Het is niet duidelijk op grond waarvan de verzoekende partijen verplicht zouden zijn om aan de tussenkommende partij, op straffe van niet-ontvankelijkheid van het rechterlijk beroep, aan te geven welk “resterend belang” zij nog hadden om zich tegen de aangepaste bouwplannen te kanten. Alleszins duidt de tussenkommende partij een dergelijke regel niet aan.

De tussenkommende partij wordt evenmin gevolgd waar zij aanvoert dat de gevreesde hinder en nadelen voortvloeien uit het in rechte niet aangevochten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Lombardsijde’ (vervolgens: het RUP). Die zienswijze komt erop neer dat het RUP alle aandachtspunten op uitputtende wijze zou regelen en niet de minste appreciatiemarge aan het vergunningverlenend bestuur meer zou laten. Het RUP blijkt integendeel, onder meer op het vlak van afmetingen, maxima te hanteren en vergt nadere invulling in een stedenbouwkundige vergunning. Bovendien staat de bestreden beslissing een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bouwdiepte toe. Het wordt dan ook niet aangenomen dat de gevreesde hinder of nadelen volledig in het RUP verwerkt zijn en dat elk causaal verband met de bestreden beslissing ontbreekt. De omstandigheid dat de verzoekende partijen het RUP in rechte niet betwist hebben, ontnemt hen het belang bij het beroep niet.

Dat de verzoekende partijen zich ook beroepen op artikel 678 BW, doet niet anders oordelen. Het belang wordt niet louter als de schending van een subjectief recht uiteengezet.

1.3.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De vordering is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen andere excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel leiden de verzoekende partijen af uit de schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat de vergunning werd afgeleverd, overwegend dat alle doorgevoerde planaanpassingen voldoen aan de voorwaarden van art. 4.3.1, §1, laatste lid VCRO.

Een aanpassing van de plannen 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.

De aanpassingen komen tegemoet aan de opmerkingen van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar én aan de bezwaren van de beroepsindieners. Er wordt dan ook geenszins afbreuk gedaan aan de goede ruimtelijke ordening noch aan de rechten van derden.

Terwijl krachtens art. 4.3.1 §1, lid 2, VCRO, in de gevallen vermeld in het eerste lid, 1° & 2°, het vergunning verlenend bestuursorgaan de vergunning toch kan 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.

#### Toelichting

1. De oorspronkelijke bouwaanvraag had betrekking op het bouwen van een meergezinswoning, met vier bouwlagen, en bestaande uit achttien appartementen, tien garages en tien parkeerplaatsen. Deze aanvraag stuitte op diverse legaliteitsproblemen :

- het aantal bouwlagen was in strijd met de voorschriften van het gemeentelijk RUP, terwijl een afwijking daarvan niet onder de toepassingsmogelijkheden valt van art. 4.4.1 VCRO;
- vier parkeerplaatsen waren voorzien binnen een zone voor betaalbaar wonen, zodat een globale inrichtingsstudie voor de volledig betreffende zone diende te worden gevoegd bij het aanvraagdossier;
- de aanvraag is ook in strijd met de bepalingen van de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, waaromtrent de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar, uitsluitend ten titel van voorbeeld, heeft verwezen naar de strijdigheid met art. 15 van de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid;
- de aanvraag is tenslotte ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening, waaromtrent kan worden verwezen naar het inrichten van de tuinzone voor parkeerplaatsen, het creëren van rechtstreekse inkijk op het ingesloten perceel van verzoekers, enz ...

De aanpassingen die zich opdringen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, zijn dan ook bijzonder verregaand :

- er dient een bouwlaag te worden verwijderd;
- in principe dient de volledige parkeerzone langs achter te worden verwijderd;
- aanpassingen dringen zich op in functie van het voorschrift van art. 678 B.W.;
- de plannen dienen in hun totaliteit te worden getoetst aan de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid dd. 05.06.2009 (en niet enkel aan het voorschrift van art. 15).

2. Dat het schrappen van een volledige bouwlaag bezwaarlijk als een beperkte aanpassing kan worden aanzien, weze nogal duidelijk.

De voorwaarden kunnen ook niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen; in dat opzicht weze het nogal duidelijk dat het louter aanpassen van de plannen, op het vlak van de breedte van een looppad, bezwaarlijk kan volstaan om de vaagheid van de aanvraag, terzake de verdere naleving van de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, te doen opheffen.

3. In essentie moet worden gesteld dat de verleende vergunning kennelijk in strijd is met het voorschrift, dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel kan betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Welnu : noch het schrappen van een volledige bouwlaag (inclusief twee appartementen), noch het schrappen van vier onwettige parkeerplaatsen (in de hoop zes even onwettige parkeerplaatsen te kunnen behouden), vermag bezwaarlijk te worden aanzien als “kennelijk bijkomstige zaken”.

4. In casu weze het duidelijk dat de bouwaanvraag, zoals ze was ingediend, gewoon had moeten worden geweigerd – waarna het NV HET GROENEVELD zal toekomen te beslissen al of niet een nieuwe, wet-conforme bouwaanvraag in te dienen.

Het weze immers wel duidelijk dat met de actuele werkwijze een vergunning wordt afgeleverd, zonder dat de facto de normale procedure is gevolgd :

- er is geen beoordeling geweest, van deze bouwaanvraag, noch door de Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke;
- er is al evenmin een beoordeling geweest, van deze stedenbouwkundige aanvraag, door de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar; de Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overigens herhaaldelijk overwogen dat de legaliteitsbelemmeringen van dien aard waren, dat het zinloos was om de aanvraag voor het overige te toetsen, noch aan de overige bepalingen van de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, noch aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.

5. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel kan betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, werd hier kennelijk met de voeten getreden. Eén en ander is ook helemaal niet gemotiveerd door de Deputatie, en is voor het overige totaal in strijd met de feiten die aan de beoordeling ten grondslag liggen. Oordelen dat het schrappen van een bouwlaag, het schrappen van twee appartementen en vier parkeerplaatsen kan worden aanzien als “kennelijk bijkomstige zaken” houdt gewoon een complete miskennis in van de concrete feitelijke toedracht.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

2.

*Artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO zijn duidelijk:*

*(...)*

*De verwijzing naar de kennelijk bijkomstige zaken doet niet ter zake, aangezien punt 2 van het derde lid spreekt duidelijk over het tegemoet komen aan opmerkingen OF betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken. De aanvrager heeft de plannen aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de opmerkingen van de verzoekende partijen.*

3.

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had inderdaad de opmerking gemaakt dat er sprake is van vier bouwlagen. Op de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat er geen sprake is van vier bouwlagen, aangezien het RUP drie bouwlagen en één bijkomende woonlaag toelaat onder het dak. Bovendien zijn duplexen in het dakvolume toegelaten. Om elke verdere juridische discussie te vermijden, beslist de aanvrager om een cosmetische ingreep uit te voeren en de dakrand te verlagen zodat de duplexverdieping, qua uitzicht, volledig in het dak is ingewerkt.*

*De deputatie heeft zich dan ook verder niet moeten uitspreken over de juridisch discussie of een bijkomende woonlaag mogelijk is onder het dak dan wel dat er effectief sprake is van vier bouwlagen. Het aantal woonlagen is op beide plannen hetzelfde, waardoor er absoluut geen sprake kan zijn van een onregelmatige aanpassing of een volledig nieuwe aanvraag. Dit blijkt ook uit het feit dat de ontwerper van het RUP, de gemeente, de vergunning heeft verleend en conform het RUP heeft verklaard.*

*De aanpassing van de plannen met betrekking tot de parkeerplaatsen, zorgt er evenmin voor dat de bestreden beslissing onwettig is. De vier parkeerplaatsen bevinden zich in een zone voor betaalbaar wonen en kunnen dus niet vergund worden. De aanvrager heeft er voor gekozen om deze, voor alle duidelijkheid, ineens te schrappen op de aangepaste plannen. Dit was echter niet nodig aangezien de verwerende partij de mogelijkheid heeft om voorwaarden op te leggen en bepaalde zaken uit te sluiten uit de vergunning.*

*Zonder aangepaste plannen zou de verwerende partij de vier parkeerplaatsen hebben uitgesloten uit de vergunning en bepaald hebben dat er een groenzone moet worden voorzien. Het is dan ook duidelijk dat ook op dit vlak de aangepaste plannen niet onregelmatig zijn en dat het slechts om een beperkte aanpassing gaat.*

*De aangepaste plannen zijn, in overleg met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, getoetst aan de gewestelijke verordening Toegankelijkheid en daaruit is gebleken dat de plannen voldoen aan de verordening. De verzoekende partijen laten alleszins na concreet aan te tonen op welke punten de bestreden beslissing de verordening schendt.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*12. Voor een goed begrip van het dossier verduidelijkt tussenkomende partij dat in graad van beroep volgende concrete planwijzigingen werden doorgevoerd:*

- De kroonlijst werd verlaagd van 10m naar 7m95 teneinde een duidelijker onderscheid te kunnen maken tussen enerzijds bouwlagen onder de kroonlijst en anderzijds dakuitbouwen die deel uitmaken van de woonlagen in het dak.
- Door deze aanpassing drong zich eveneens een herorganisatie op binnen het dakvolume waarbij er twee appartementen werden weggelaten.
- Aangezien er nog slechts 16 in plaats van 18 woonentiteiten werden voorzien, werd meteen ook de inrichting van de buitenruimte gewijzigd (waarbij parkeerplaatsen plaats konden maken voor groenaanleg);
- De plannen werden ook verduidelijkt/aangepast zodat deze integraal in overeenstemming zouden zijn met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

(...)

De stelling van verzoekende partijen dat dit een miskennen zou inhouden van artikel 4.3.1, §1, 2de lid VCRO is opmerkelijk maar kan geenzins worden gevolgd.

*\* De stelling van verzoekende partijen is opmerkelijk...*

*... omdat de plannen net werden aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen en verzuchtingen die zij eerder in hun beroepschrift hadden geformuleerd;*

*... omdat tussen partijen diverse besprekingen hebben plaatsgevonden op basis waarvan nadien planaanpassingen werden doorgevoerd;*

*... en omdat de plannen eerst aan verzoekende partijen werden overgemaakt nog vooraleer zij aan de deputatie werden toegestuurd en omdat verzoekende partijen op deze aangepaste plannen nooit enige opmerking noch voorbehoud hebben geformuleerd!*

*\* De stelling van verzoekende partijen is echter ook manifest onjuist omdat zij is gesteund op een oude versie van artikel 4.3.1, §1, 2de lid VCRO dat op vandaag niet meer van toepassing is.*

### 13. Toelichting.

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat de Deputatie de vergunning niet kon verlenen omdat de doorgevoerde planaanpassingen niet zouden kunnen worden beschouwd als aanpassingen met betrekking tot kennelijk bijkomstige zaken. Verzoekende partijen schrijven op p. 19 van hun verzoekschrift letterlijk:

*"In essentie moet worden gesteld dat de verleende vergunning kennelijk in strijd is met het voorschrift, dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel kan betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken."*

Sinds de inwerkingtreding van het Decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid op 25 april 2014 luidt artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO echter:

(...)

De voorwaarde dat de aanpassing van de plannen enkel betrekking zou mogen hebben op "kennelijk bijkomstige zaken" werd geschrapt en vervangen door de hiervoor geciteerde 3-voudige toetsing.

Deze wijziging werd, expliciet doorgevoerd om het de vergunningverlenende overheid in de praktijk mogelijk te maken om oplossingsgericht te vergunnen. In de parlementaire voorbereiding licht de decreetgever deze wijziging onder meer als volgt toe:

(...)

14. Welnu, de Deputatie heeft in casu toepassing gemaakt van voornoemd artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO om oplossingsgericht een vergunning te verlenen.

*De deputatie heeft elke planaanpassing behandeld en op uiterst zorgvuldige wijze de drievoudige toetsing uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO toegepast en gemotiveerd:*

(...)

*Besluit. De vergunning werd verleend in overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De beslissing werd door de Deputatie ook zorgvuldig voorbereid en correct gemotiveerd. Het eerste middel is ongegrond.*

...

4.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

2. De verwerende partij stelt dat de verwijzing naar “kennelijke bijkomstige zaken” niet terzake doet, vermits artikel 4.3.1 §1, 2e lid, 2° voorschrijft dat een aanpassing van de plannen slechts mogelijk is wanneer “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”.

*Deze argumentatie is duidelijk niet dienend: de bijkomende voorwaarden, opgesomd in artikel 4.3.1 §1, 2e lid, zijn immers aanvullend op het voorschrift van artikel 4.3.1 §1, laatste lid, stellend:*

*“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 het ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.”*

*Terzake weze het nogal overduidelijk dat er hier van een beperkte aanpassing hoegenaamd geen sprake is:*

- er wordt een volledige bouwlaag verwijderd, en er verdwijnen twee appartementen!
- er verdwijnen alvast 4 parkeerplaatsen!

3. De verzoekende partijen wijzen er verder op dat die voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

*En terzake kan dan nuttig worden verwezen naar de problematiek van de toetsing van de plannen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid: de plannen van de tussenkomende partij waren inderdaad behoorlijk vaag, duidelijk met de bedoeling om te ontsnappen aan de toepassing van deze verordening – met dien verstande dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meteen heeft vastgesteld dat er zich, alleen al op het niveau van de toegangsdeuren, ernstige problemen stelden – en dit zonder zich over de verdere problemen uit te spreken.*

*De stelling van de verwerende partij dat er slechts sprake zou zijn van een beperkte aanpassing van de plannen, staat gewoon haaks op de realiteit; de verwerende partij staat evident niet boven de wet, en is ook gehouden om de voorschriften na te leven.*

*4. De verwerende partij stelt dan nog dat “de aangepaste plannen zijn, in overleg met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, getoetst aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid en daaruit is gebleken dat de plannen voldoen aan de verordening”.*

*Verzoekende partijen zijn zo vrij erop te wijzen dat dit effenaf onwaar is.*

*Verzoekende partijen kunnen hier verwijzen naar het e-mail verkeer tussen de verzoekende partijen en de verwerende partij dd. 13 april 2016 (stuk 4) alwaar letterlijk werd bevestigd dat er “geen bijkomend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is omtrent de gewijzigde plannen”.*

*Tot slot weze het nogal duidelijk dat, wanneer men het standpunt van de verwerende en de tussenkommende partij zou bijtreden, met name dat het volstaat, in graad van beroep, eventjes het aantal bouwlagen aan te passen, en een aantal appartementen of garages te schrappen... om dan, zonder verdere plichtplegingen, een vergunning te bekomen, dat men evengoed de hele codex ruimtelijke ordening, in zoverre betrekking hebbend op het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning, kan schrappen: de deputatie kan bij hypothese toch eender welke wijziging bestempelen als een beperkte aanpassing, om toch maar autonoom te kunnen vergunnen.*

*Dit verweer slaat nergens op.*

*5. De argumentatie van de tussenkommende partij is verder niet dienend:*

- de verzoekende partijen hebben verzocht om de vergunning af te wijzen; niet om een aangepaste vergunning te verlenen;*
- besprekingen nopens de zagezegde aanpassingen zijn er nooit geweest, en het verhaal van de tussenkommende partij daaromtrent wordt tegengesproken door haar eigen stukken.*

*Terloops weze nog aangestipt dat de verzoekende partijen, na het e-mail bericht van 30 juni 2015, hoegenaamd geen “voorbehoud” moesten formuleren: onafgezien het feit dat de verzoekende partijen geen kennis hebben van dergelijk procedurevoorschrift, in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, weze bovenal aangestipt dat de verzoekende partijen reeds op 23 juni 2015 hadden meegedeeld dat het terugtrekken van het bezwaarschrift geen optie was, onder de toevoeging dat “bij eventuele aanpassingen van de bouwplannen zij daarvan inzage zouden krijgen voor 29 juni 2015” (stuk 16 tussenkommende partij).*

*De uiteenzetting van de tussenkommende partij is in strijd met de gekende feitelijkeheden, en mist voor het overige elke juridische relevantie.*

*6. Waar de verwerende partij dan verder citeert uit de Vlaamse Codex, moet worden aangestipt dat zij merkwaardig genoeg één iets over het hoofd ziet, met name dat “het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning kan 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”, overigens met dien verstande dat die voorwaarden niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*



*Welnu, in casu:*

- *de Deputatie heeft geen aanpassing van de plannen opgelegd; de Deputatie heeft gewoon de door de tussenkomende partij aangepaste plannen aangenomen, overigens op grond van de feitelijke overweging dat er omtrent die plannen een akkoord was tussen de partijen; hierboven werd reeds aangegeven dat deze overweging gewoon feitelijke grondslag mist, nu er van een akkoord gewoon nooit sprake is geweest.*
- *vervolgens, en nogmaals: een bouwlaag schrappen, appartementen schrappen, autostaanplaatsen schrappen,... : dit zijn hoegenaamd geen “beperkte aanpassing” van de plannen.*
- *tot slot is het ook duidelijk dat de zogenaamde aanpassing ook dient om de leemten van de eerdere onvolledige of vage aanvraag op te vangen, met name in zoverre het gaat over de onmogelijkheid om na te gaan of de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid wel volledig was nageleefd.*

*...*

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog:

*“ ...*

*15. De repliek van verzoekende partijen in hun antwoordnota is naast de kwestie en leidt niet tot andere inzichten.*

- *Ten eerste is de stelling dat een volledige bouwlaag werd verwijderd gewoon feitelijk onjuist. Enkel de kroonlijst werd verlaagd, zodat er visueel een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen enerzijds de eigenlijke bouwlagen en het dak.  
[...]*
- *Ten tweede staat vast dat met de planaanpassingen tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van de PSA en de verzuchtingen van verzoekende partijen als beroepers. Het feit dat er een interne wijziging werd doorgevoerd waardoor er minder appartementen én minder parkeerplaatsen nodig zijn, heeft enkel tot gevolg dat er zich in de toekomst minder gezinnen zullen vestigen (waar verzoekende partijen ook op aanstuurden).*

*Het weze duidelijk dat dergelijke planwijziging geen enkele afbreuk doet aan de belangen van derden en er dus geen nieuw openbaar onderzoek diende georganiseerd. (...)*

*Hetzelfde geldt voor de verduidelijkingen op de plannen m.b.t. de gewestelijke toegankelijkheidsverordening. Deze verduidelijkingen dienden louter om de deputatie toe te laten met zekerheid vast te stellen dat de minimale netto vrije en vlakke doorgangsruijme gegarandeerd was. Van enige leemte uit het aanvraagdossier die hiermee zou moeten worden opgevuld is dan ook geen sprake.*

*De deputatie oordeelde in de bestreden beslissing:*

*De plannen zijn eveneens aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. de toegankelijkheid van het project. De plannen zijn zodanig aangepast dat de aanvraag nu wel in overeenstemming is met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (dd. 5 juni 2009).*

*Verzoekende partijen betwisten ook niet dat er met de aanpassingen werd tegemoetgekomen aan de bezwaren die zij reeds hadden geuit. Zij tonen niet aan op welke wijze de voorgestelde, en door de deputatie aanvaarde planaanpassingen, niet voldoen aan hun bezwaren.*

*Verzoekende partijen beperken zich ook hier tot loutere beweringen en tonen in ieder geval niet aan welke bepalingen van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening dan wel geschonden zouden zijn.*

*Ten overvloede merkt tussenkomende partij in dat verband nog op dat het ook niet is omdat er een planaanpassing/verduidelijking werd doorgevoerd om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de PSA omtrent de toegankelijkheidsverordening, dat de PSA per definitie een nieuw schriftelijk advies zou moeten uitbrengen. Deze stelling vindt geen enkele steun in welkdanige wettelijke bepaling ook.*

*Het feit dat er geen bijkomend schriftelijk advies werd uitgebracht door de PSA over deze planaanpassingen, betekent ook niet dat de aangepaste plannen niet aan de verordening zouden kunnen zijn getoetst "in overleg met" de PSA.*

*Verzoekende partijen zoeken duidelijk spijkers op laag water.*

*16. In ieder geval staat vast dat verzoekende partijen zich in hun verzoekschrift en in hun antwoordnota beperken tot de loutere bewering dat er geen sprake zou zijn van een beperkte aanpassing van de plannen. Zij tonen op geen enkele manier aan waarom de beoordeling door de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn wanneer zij - nota bene op uitdrukkelijk gemotiveerde wijze - stelt dat het om een "beperkte wijziging" gaat die "geen afbreuk doet aan de rechten van derden.*

*De mogelijkheid voor het vergunningverlenend bestuursorgaan om gebruik te maken van de toepassing van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, met name van de regeling om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken, behoort nu eenmaal tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.*

*Geheel ten onrechte, en duidelijk met de bedoeling Uw Raad te misleiden, werpen verzoekende partijen nog op dat de vergunning werd verleend door de deputatie "op grond van de feitelijke overweging dat er omtrent die plannen een akkoord was tussen de partijen."*

*Deze stelling is gewoon manifest onjuist.*

*Nergens in de bestreden beslissing is er sprake van enig akkoord omtrent de plannen. Dat er wijzigingen zouden worden doorgevoerd en dat er daaromtrent tussen partijen besprekingen werden gevoerd, blijkt genoegzaam uit de voorgelegde correspondentie. De stelling van de deputatie dat de aanpassingen werden besproken is dan ook feitelijk juist. Doch de deputatie beweert in de bestreden beslissing nergens dat er tussen partijen enig akkoord zou zijn gesloten omtrent die plannen.*

*Integendeel, de deputatie heeft de voorgelegde plannen duidelijk onderzocht en op gemotiveerde wijze aangegeven waarom zij van oordeel was dat deze plannen voor vergunning in aanmerking kwamen.*

*...*

## Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO luidt:

“...

*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.*

...”

De geciteerde bepaling is het resultaat van de wijziging bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Vóór de wijziging ervan bepaalde artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO:

“...

*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 de memorie van toelichting van het wijzigingsdecreet van 4 april 2014 blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat “waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard” (*Parl.St. VI. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34*). De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mocht hebben op kennelijk bijkomstige zaken, maakte volgens de memorie een oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

De gewijzigde regeling van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is op 25 april 2014 in werking getreden en, bij ontstentenis van een andersluidende overgangsbepaling, onmiddellijk van toepassing op lopende vergunningsprocedures.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. 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 voorwaarde of de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO te buiten gaat.

2.

In haar ongunstig advies heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat de aanvraag een door artikel 4.4.1, §1 VCRO uitgesloten afwijking op het volgens het RUP toegelaten aantal bouwlagen inhoudt. De aanvraag bevat volgens het advies met name vier bouwlagen, daar waar het RUP het aantal bouwlagen tot maximaal drie beperkt, met de mogelijkheid van een bijkomende woonlaag onder het dak en duplexen in het dakvolume. Als strijdigheid met het RUP stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook de aanleg van parkeerplaatsen in de zone voor betaalbare woningbouw vast. De aanvraag wordt daarnaast in strijd bevonden met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (vervolgens: de Toegankelijkheidsverordening), waarbij “als voorbeeld” de door artikel 15 vereiste vrije en vlakke doorgangsbreedte van 1,50 meter van het looppad aangehaald wordt.

Uit het dossier blijkt dat de tussenkomende partij op 1 juli 2015 aangepaste plannen ingediend heeft. De kroonlijsthoogte wordt van tien meter tot 7,95 meter teruggebracht, waarbij vier in plaats van zes duplexappartementen in het dakvolume voorzien worden. Met die planaanpassing heeft de tussenkomende partij het geschilpunt over het aantal bouwlagen willen wegnemen. Daarnaast worden de vier parkeerplaatsen in de zone voor betaalbare woningbouw geschrapt. Op de plannen worden in het groen verduidelijkingen of aanpassingen aangebracht om de aanvraag in overeenstemming met de Toegankelijkheidsverordening te brengen.

3.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij in redelijkheid kunnen oordelen dat de bedoelde planaanpassingen binnen de door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO gestelde perken blijven. De verzoekende partijen overtuigen allerminst van het tegendeel. Het in het verzoekschrift ontwikkelde middel steunt op het vroegere artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, dat enkel beperkte planaanpassingen met betrekking tot “kennelijk bijkomstige zaken” toeliet. In de aanhef van het middel wordt het sinds 25 april 2014 niet langer toepasselijke artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO geciteerd.

De planaanpassingen werden doorgevoerd om wettigheidsbezwaren in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te remediëren. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de planaanpassingen ook tegemoetkomen aan de bezwaren van de verzoekende partijen. In hun bezwaarschrift hebben de verzoekende partijen effectief onder meer het aantal bouwlagen en de afmetingen van de aangevraagde meergezinswoning aan de orde gesteld. In overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO geldt de vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” dan ook niet. Het betoog van de verzoekende partijen dat beperkte planaanpassingen enkel betrekking mogen hebben op kennelijk bijkomstige zaken, faalt aldus naar recht.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO sluit niet uit dat het initiatief tot planaanpassingen door de aanvrager genomen wordt. Dat de tussenkommende partij de aanpassingen voorgesteld heeft, is niet relevant. Het blijkt daarbij niet dat de verwerende partij van een akkoord tussen de partijen over de aanpassingen uitgegaan zou zijn om tot het besluit te komen dat de planaanpassingen beperkt te noemen zijn.

Waar de verzoekende partijen hekelen dat de aanvraag vaag is of leemten bevat, in die zin dat het onmogelijk zou zijn om na te gaan of de Toegankelijkheidsverordening wel volledig nageleefd wordt, blijkt bovendien niet welk belang zij ter zake kunnen doen gelden. De verzoekende partijen zetten niet uiteen hoe zij, als omwonenden, door een eventuele schending van de Toegankelijkheidsverordening in hun belangen geschaad zouden worden en hoe de aangebrachte planaanpassingen of verduidelijkingen, waarop zij ook niet concreet ingaan, hen tot nadeel kunnen strekken.

Een schending van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO wordt niet aangetoond. De in artikel 4.3.1, §1, tweede lid, 2° VCRO gestelde vereiste houdt daarbij niet in dat de aanpassingen volledig aan de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren en opmerkingen tegemoetkomen.

Ondergaat een aanvraag planaanpassingen die de toets aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO doorstaan, of waarvan het tegendeel niet aangetoond of plausibel gemaakt wordt, dan hoeft de aanvraag niet terug voor advies aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te worden voorgelegd, laat staan dat de aanvraagprocedure hernomen zou moeten worden. Dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich tot welbepaalde legaliteitsbezwaren en bezwaren van goede ruimtelijke ordening beperkte, vermag daarbij niet te beletten dat de verwerende partij op grond van de aangepaste plannen een beslissing neemt over de aanvraag.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van de Toegankelijkheidsverordening, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, van het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

“ ...

*1. De bouw aanvraag dient uiteraard volledig in overeenstemming te zijn met de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*2. Het onderzoek, uitgevoerd door de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, bleef beperkt tot die toetsing aan art. 15 van de Gewestelijke verordening.*

*Met dien verstande dat uitdrukkelijk werd overwogen dat er geen volledige toetsing gebeurde, en dat men, bij het herwerken van de aanvraag, men ervoor zal moeten zorgen dat de aanvraag volledig voldoet aan de bepalingen van de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

3. Het is duidelijk dat NV HET GROENEVELD heeft pogen te profiteren van de vaagheid van haar plannen, door, mits het aanpassen van een aantal essentiële zaken, de aandacht af te wenden van de overige problematiek.

De plannen werden ten dele aangepast, op het vlak van de breedte van het looppad – evenwel met dien verstande dat ze nog steeds niet voldoen aan de voorschriften, zodat er nog steeds een legaliteitsbelemmering is (een ruwbouwmaat van 1,55 meter laat niet toe de wettelijke vrije ruimte van 150 cm te garanderen). In zoverre mist het Besluit van de Deputatie dan ook feitelijke grondslag.

Bovenal moet worden aangestipt dat, in tegenstelling tot hetgeen de Deputatie overweegt, er helemaal geen andere aanpassingen werden doorgevoerd, terwijl anderzijds al evenmin werd aangetoond, noch gemotiveerd, dat het plan, voor het overige, wel voldoet aan de voorschriften van de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

4. Het weze duidelijk dat het Besluit van de Deputatie terzake kennelijk onzorgvuldig werd genomen, en gewoon in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur : de Deputatie kan evident niet overwegen dat de plannen zodanig zijn aangepast, dat de aanvraag nu wel in overeenstemming is met de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, nu uit het dossier blijkt dat de aanvraag niet volledig werd getoetst aan de Gewestelijke verordening, terwijl omgekeerd NV HET GROENEVELD al evenmin heeft aangetoond dat de aangepaste plannen voor het overige volledig zouden voldoen aan de bepalingen van de Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Ook het tweede middel is gegrond; op basis van dergelijke vage plannen kan geen stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij heeft nagelaten om te onderzoeken of de volledige aanvraag voldoet aan de verordening toegankelijkheid. Zij menen dat de bestreden beslissing onzorgvuldig is.

2.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had inderdaad één opmerking gemaakt omtrent de toegankelijkheid en uitdrukkelijk gesteld dat het om een voorbeeld gaat. De verwerende partij heeft uiteraard de volledige aanvraag getoetst aan de volledige verordening. Dit gebeurt zelfs in samenspraak met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Het is echter niet zo dat de verwerende partij verplicht is om een bijkomend advies te vragen aan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Deze maakt een verslag op en aan de hand daarvan neemt de verwerende partij een beslissing. Het is niet zo dat de verwerende partij enkel rekening moet houden met hetgeen in dit verslag staat noch is het zo dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar echt alles in detail moet onderzoeken.

De verwerende partij kan er dan ook mee volstaan om te stellen dat de aanvraag voldoet aan de verordening. Het is niet nodig om alle artikelen van de verordening over te nemen en uitdrukkelijk te stellen dat de aanvraag daaraan voldoet. De aanvraag is wel degelijk in

*concreto getoetst aan alle artikelen, en daaruit is besloten dat de aanvraag voldoet aan de verordening.*

*De verwerende partij is dan ook geenszins onzorgvuldig geweest. Bovendien tonen de verzoekende partijen niet concreet aan welke artikelen van de verordening dan wel geschonden zouden zijn.*

*...*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*" ...*

*15. Verzoekende partijen beperken zich in de toelichting bij dit tweede middel tot een vage uiteenzetting en vermoedens zonder echter concreet aan te geven welk artikel uit de gewestelijke toegankelijkheidsverordening dan wel zou zijn geschonden.*

*Nadat de PSA in zijn verslag had opgemerkt dat de aanvraag in strijd zou zijn met artikel 15 van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening, werd door tussenkomende partij een aangepast plan voorgelegd waarop de breedte van de gangen werd aangepast waardoor na afwerking een minimumbreedte van minimum 150cm werd gegarandeerd.*

*In de bestreden beslissing wordt dit punt besproken op p. 8, tweede alinea.*

*De deputatie oordeelde dat de plannen inderdaad werden aangepast op tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de toegankelijkheid van het Project. De deputatie is na beoordeling van de plannen formeel:*

*"De plannen zijn zodanig aangepast dat de aanvraag nu wel in overeenstemming is met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid."*

*Uit deze passus kan worden afgeleid dat de deputatie, anders dan in het verslag de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen enkele strijdigheid met de gewestelijke toegankelijkheidsverordening meer vaststelde.*

*Ten onrechte trachten verzoekende partijen de rollen om te keren door te stellen dat de deputatie niet wettig zou kunnen oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke verordening toegankelijkheid omdat niet elk artikel ervan afzonderlijk werd besproken in de bestreden beslissing.*

*Het is echter aan verzoekende- partijen om, wanneer zij de schending van een bepaalde rechtsregel inroepen, deze rechtsregel te benoemen en de schending ervan aan te tonen!*

*Verzoekende partijen tonen op geen enkele manier aan dat de aanvraag wel nog strijdig zou zijn met welbepaalde artikelen uit de bedoelde verordening. Zij tonen dan ook niet aan dat de vaststelling van de deputatie in de bestreden beslissing onjuist zou zijn.*

*Verzoekende partij verzuimt aan haar stelplicht.*

*16. Ten overvloede stipt tussenkomende partij nog aan dat verzoekende partijen ook*

*helemaal geen belang hebben bij het aanvoeren van de door hen beweerde onregelmatigheid omdat de deputatie in de bestreden beslissing niet elk punt van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening overloopt.*

*Verzoeker dient een belang te hebben bij elk der aangevoerde middelen... Welnu, tussenkomen de partij ziet in alle redelijkheid niet in welk belang verzoekende partijen hebben bij het aanvoeren van dit middel, dat bovendien uitblinkt in vaagheid en alleen al daarom ontvankelijk dient te worden verklaard.  
..."*

4.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

*"...*

*2. De verwerende partij stelt dat zij de volledige aanvraag heeft getoetst aan de volledige verordening, en dat dit in samenspraak gebeurde met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Dit is niet zo.*

*De verzoekende partijen kunnen terzake volstaan met een verwijzing naar hun overtuigingsstuk 4, het e-mail verkeer met de verwerende partij, waaruit blijkt dat er geen bijkomend advies werd gevraagd aan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Welnu: als er geen bijkomend advies is gevraagd, dan is het wel duidelijk dat er ook geen bijkomende toetsing is gebeurd, van de nieuwe plannen, aan de gewestelijke verordening.*

*3. Zowel de verwerende als de tussenkomen de partij zijn anderzijds wel zo wijs om niet in te gaan op de opmerking dat er nog steeds een legaliteitsprobleem is, nu het wel vaststaat dat, wanneer er wordt voorzien in een looppad, met een ruwbouwmaat-breedte van 1,55m, het gewoon onmogelijk is de wettelijke vrije ruimte van 150 cm te garanderen.*

*Het bepleisteren van de muren, en het plaatsen van plinten, neemt minimaal langs beide zijden 4cm in, zodat er al helemaal geen vrije ruimte meer is van 1,50m.*

*En dat de verzoekende partijen ook daardoor zijn geschonden in hun rechten, weze evenzeer duidelijk, vermits precies dergelijke zaken eens te meer wijzen op het hele opzet van de tussenkomen de partij, met name alle maximale voorschriften nog eens maximaal gaan interpreteren, dit alles met de bedoeling de mastodont te kunnen oprichten, met zoveel mogelijk appartementen, waarbij er hoegenaamd geen aandacht is voor de woonkwaliteit, niet van de omgeving (de verzoekende partijen) maar zelfs niet eens van diegene die ooit geacht zullen worden het gebouw te moeten betrekken.*

*3. Anderzijds is het interessant vast te stellen dat de verwerende partij uitdrukkelijk bevestigt dat er geen advies meer werd gevraagd aan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Welnu, deze vaststelling is essentieel, omdat ze impliceert dat er nooit een volledig advies is geweest vanwege de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, nu het eerste advies, dat betrekking had op totaal andere plannen, niet eens volledig was, omdat er al meteen legaliteitsproblemen rezen, die van dien aard waren dat het project onvergunbaar was.*

*De constructie van de verwerende en de tussenkomen de partijen, erin bestaande dat er dan maar vlug een aanpassing wordt doorgevoerd, teneinde aan het ene*



*legaliteitsprobleem te verhelpen, en met als bijkomend voordeel dat er dan geen advies moet worden bekomen van de naar hun oordeel ongetwijfeld "lastige" Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, toont eens te meer aan dat deze werkwijze niet kan, en gewoon onwettig is:*

- *het gaat helemaal niet over een zogenaamde beperkte aanpassing van de plannen (supra);*
  - *maar bovendien beoogt men op die wijze kennelijk het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar te kunnen omzeilen.*
- ...*

5.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij nog:

*" ...*

*1.*

*De verzoekende partijen stellen dat er nooit een volledig advies is geweest van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en dat de beslissing daardoor onwettig is.*

*2.*

*Artikel 4.7.22 VCRO stelt enkel dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een verslag moet opmaken voor elke beslissing. Het kan niet ontkend worden dat er in dit dossier op 3 juni 2015 een verslag is opgemaakt. Het feit dat er in dit verslag legaliteitsbelemmeringen worden vastgesteld, betekent niet dat er geen advies is.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het project niet vergund kan worden, terwijl de verwerende partij van oordeel is dat dit wel mogelijk is door de aangepaste plannen. De verwerende partij kan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet verplichten om een standpunt in te nemen omtrent de goede ruimtelijke ordening. Het is de verwerende partij die de beslissing neemt en zij kan, meer zelfs moet, zelfstandig een standpunt innemen.*

*Er is geen enkele wettelijke basis om te stellen dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een nieuw advies moet uitbrengen over de aangepaste plannen. Zoals in de antwoordnota gesteld, is dit in dit dossier wel mondeling gebeurd. De aangepaste plannen zijn immers opnieuw met de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar besproken maar dan in het bijzonder op het vlak van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.*

*..."*

6.

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

*" ...*

*17.*

*(...)*

*De loutere stelling dat het met een ruwbouwmaat-breedte van 155cm gewoon onmogelijk zou zijn om een vrije ruimte van 150cm te garanderen, is gewoon niet juist.*

*Ten eerste is het fel overtrokken van verzoekende partijen wanneer zij stellen dat een afwerking met pleister in een gemeenschappelijke hal maar liefst minstens 4cm dik moet zijn... Wie zegt dat dit zo moet gebeuren? Met de technieken die vandaag de dag worden*

gebruikt is het in ieder geval zo dat er langs weerszijden hoogstens 0,5 cm pleisterwerk nodig is om tot een perfect egaal afgewerkte muur te komen.

Ten tweede is de discussie over de dikte van de bepleistering in casu helemaal niet aan de orde nu op de aangepaste plannen niet de ruwbouwmaat, maar wel de effectieve vrije doorgangsbreedte na afwerking met bepleistering én plinten wordt weergegeven op de plannen () zie plan 01/03):

[...]

De effectieve vrije doorgangsbreedte bedraagt 155cm.

18. Ten overvloede stipt tussenkomende partij nog aan dat verzoekende partijen ook helemaal geen belang hebben bij het aanvoeren van de door hen beweerde onregelmatigheid omdat de deputatie in de bestreden beslissing niet elk punt van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening overloopt.

Verzoeker dient een belang te hebben bij elk der aangevoerde middelen... Welnu, tussenkomende partij ziet in alle redelijkheid niet in welk belang verzoekende partijen hebben bij het aanvoeren van dit middel, dat bovendien uitblinkt in vaagheid en alleen al daarom ontvankelijk dient te worden verklaard. De "verduidelijking" in hun wederantwoordnota dat zij geschonden zouden zijn in hun "rechten" doordat de gewestelijke toegankelijkheidsverordening zou geschonden zijn (wat in casu duidelijk niet het geval is) omdat er hierdoor geen aandacht zou zijn voor de woonkwaliteit, mist elke geloofwaardigheid. Verzoekers wonen toch niet in de residentie van tussenkomende partij en heeft er geen enkel subjectief recht.

19. Ten slotte stipt tussenkomende partij nog aan dat ook het verweer van verzoekende partij dat het advies van de PSA zou zijn "omzeild" elke feitelijke én juridische grondslag mist.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de deputatie haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag van de PSA en dat zij bij de beoordeling van het dossier, en meer specifiek bij de beoordeling van de aangepaste plannen, zeer concreet heeft toegezien op de naleving van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening. In de bestreden beslissing leest men hieromtrent:

*De plannen zijn eveneens aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. de toegankelijkheid van het project. De plannen zijn zodanig aangepast dat de aanvraag nu wel in overeenstemming is met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (dd. 5 juni 2009).*

*Er is geen enkele wettelijke bepaling die voorschrijft dat er een nieuw schriftelijk advies moet worden gevraagd aan de PSA wanneer er een planaanpassing gebeurde om tegemoet te komen aan de opmerkingen van die PSA.*

*Hoe dan ook staat vast dat verzoekende partijen er niet in slagen om het bewijs te leveren dat de vaststelling van de deputatie onjuist zou zijn.*

*...*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Het blijkt niet in welk opzicht de belangen van de verzoekende partijen geschaad kunnen zijn door de ingeroepen, en niet eens geconcretiseerde, schending van de Toegankelijkheidsverordening. De verordening beoogt de toegang tot publieke gebouwen te verzekeren voor personen met een handicap. De verzoekende partijen beweren niet dat zij een handicap of een andere beperking hebben. Zij hebben daarvan ook geen gewag gemaakt in het bezwaarschrift dat zij tijdens het openbaar onderzoek ingediend hebben, evenmin in hun administratief beroepschrift bij de verwerende partij.

Het wordt niet aangenomen dat de verzoekende partijen, zoals zij in hun wederantwoordnota beweren, in hun rechten geschonden zouden worden omdat “dergelijke zaken” wijzen op het opzet om te maximaliseren en daardoor ook de woonkwaliteit van de omgeving aangetast wordt. Behalve de minimale vrije breedte van 1,50 meter van een looppad, geven de verzoekende partijen geen voorbeeld van “dergelijke zaken”.

De verzoekende partijen beroepen zich op regelgeving waarvan de schending hen niet kan benadelen. Het middel beoogt enkel belangen te beschermen die geheel vreemd zijn aan het belang bij het vernietigingsberoep waarop de verzoekende partijen zich als omwonenden beroepen.

Voor zover de verzoekende partijen opnieuw stellen dat de planaanpassingen niet beperkt zijn en een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereist was, wordt er naar de bespreking van het eerste middel verwezen.

2.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een derde middel ontlenu de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO, artikel 7.3.1 van het RUP, artikel 678 BW, en artikel 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

*1. Het voorwerp van de bouwaanvraag is gelegen in een gebied dat geordend wordt door het Gemeentelijk RUP “Lombardsijde”. Dit plan bevat tal van voorschriften die de aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1 §2, 2° VCRO behandelen en regelen, zodat deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*2. In weerwil daarvan wordt vergunning verleend :*

- *in strijd met de voorziene bouwdiepte van 15 meter, en met name doordat langs achter overal terrassen worden voorzien, met een diepte van 1 meter, zodat de werkelijke bouwdiepte 16 meter belooft;*
- *evenzeer in strijd met de voorschriften van het RUP worden bepaalde terrassen op de verdiepingen ingeplant, op slechts 1 meter van de zijdelingse perceelgrens met*

*de buur, zodat aldus bewust een inbreuk wordt gemaakt op art. 678 B.W., dat voorschrijft dat men op het besloten erf of niet-besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben, tenzij er een afstand van 19 decimeter is tussen de muur waar men die maakt en het erf.*

*3. Het resultaat van dit alles is niet alleen dat er een enorm volumineus gebouw wordt opgericht, maar bovenal dat het gebouw derwijze wordt geconstrueerd dat er een constante rechtstreekse en zijdelingse inkijk wordt mogelijk gemaakt, op de woning en de tuin van verzoekers, zodat verzoekers de facto elke vorm van privacy binnen hun eigen woning en tuin verliezen.*

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt precies beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot.*

*Precies om die reden zijn die voorschriften opgenomen in het Ruimtelijk uitvoeringsplan. En in zoverre daarvan wordt afgeweken, wordt dan ook bewust ingebroken op de criteria van een goede ruimtelijke ordening.*

*4. De schending van die goede ruimtelijke ordening blijkt verder ook uit het weerhouden van zes parkeerplaatsen in open lucht, in de tuinzone; een tuinzone is in de eerste plaats bedoeld voor ontspanning, groenaanleg, ... en niet voor parkeerplaatsen.*

*5. Ten overvloede kan nog worden aangestipt dat het plaatsen van zichtschermen in mat glas niet van aard is om het probleem op te lossen, vermits uiteraard steeds zicht kan worden genomen naast dit mat glas.*  
*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*1.*

*De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening doordat er terrassen 1m dieper worden ingeplant en bepaalde terrassen op slechts 1m van de perceelsgrens worden voorzien.*

*2.*

*Op de eerste plaats moet gewezen worden op het feit dat de verwerende partij niet bevoegd is om zich uit te spreken over burgerlijke rechten. Ook de Raad is niet de bevoegde instantie om hierover een uitspraak te doen.*

*Op de tweede plaats wordt gewezen op de motivering van de bestreden beslissing. Het voorzien van terrassen die 1m dieper komen dan het maximum van het RUP, 16m in plaats van 15m is een beperkte afwijking. Het gaat om terrassen, een open constructie, waardoor er geenszins sprake is van een volumineus gesloten gebouw met een diepte van 16m. Daarbij komt nog dat de woning van de verzoekende partijen zelf ook een grote bouwdiepte heeft. De verwerende partij kan dan ook niet anders dan vaststellen dat de ingeroepen nadelen beperkt zijn.*

*Op de plannen blijkt duidelijk dat het om deels ingesloten terrassen gaat. Op de plannen blijkt duidelijk dat er aan de achterkant van het gebouw langs de beide zijden een kolom van 1m breed wordt voorzien. Het gebouw heeft zo een diepte van 15m en binnen die 15m bevindt zich al een deel van het terras. Het deel van het terras dat dus op 1m van de zijdelingse perceelsgrens komt, grenst aan deze kolommen.*

*[...]*

*De terrassen die niet grenzen aan deze kolommen worden wel degelijk conform het Burgerlijk Wetboek ingeplant, zijnde op 1m90 van de perceelsgrens. Het deel van het terras dat zich tussen de kolom en de rand van deze 1m90 bevindt, wordt afgesloten met een zichtscherp. Zoals de verzoekende partijen zelf aangeven mogen er vanaf 1m90 van de perceelsgrens wel degelijk balkons en terrassen worden voorzien. De aanvraag is duidelijk hiermee in overeenstemming. Zoals reeds aangegeven is de bebouwing van de verzoekende partijen dieper dan het aangevraagde en moet de zijdelingse inrij gerelativeerd worden.*

*Bovendien zijn deze bebouwingsmogelijkheden er gekomen door het gemeentelijk RUP dat door de verzoekende partijen niet is aangevochten.*

*...*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*17. De toelichting bij het middel is zeer summier. In wezen wordt opportuïteïtskritiek op de beslissing van de Deputatie geleverd die men in echter in een wettigheidskleedje tracht te hullen.*

*Opportuïteïtskritiek is echter niet van aard om aan te tonen dat de deputatie de onmiddellijke omgeving foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. (...)*

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is uitvoerig en correct gemotiveerd. Verzoekende partij verwijst naar het citaat hoger onder randnummer 6 dat korthedshalve niet wordt hernomen.*

*18. Verzoekende partijen stellen de zaken voor alsof elke afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan d'office een schending van de goede ruimtelijke ordening zou inhouden en daarom onwettig zou zijn.*

*Dit is natuurlijk niet het geval.*

*De decreetgever heeft in artikel 4.4.1 van de VCRO immers zelf uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorzien om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften die op de aanvraag van toepassing zijn:*

*(...)*

*Vooraleer de vergunning te verlenen stond de deputatie in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stil bij het feit dat de terrassen één meter buiten de maximaal toegelaten bouwdiepte werden voorzien. In de bestreden beslissing werd de afwijking ook expliciet getoetst aan de verschillende voorwaarden waaraan een afwijking moet voldoen om voor vergunning in aanmerking te komen:*

*'Art. 4.4.1. VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, RUP, SPA of verkavelingsvergunning, enkel wat*

*de perceelsafmeting, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft."*

*"Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien dit voldoet aan de volgende criteria:*

- Het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften.*
- De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.*
- De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.*

*Finaal overwoog de Deputatie dat de terrassen konden worden aanvaard. Het betreft immers geen massief bouwvolume doch enkel uitkragende terrassen:*

*(...)*

*Tussenkomen de partij merkt ook op dat een afwijking van 1m op een bouwdiepte van 15m slechts een afwijking van 6,6% betreft, hetgeen bij uitstek als beperkte afwijking moet worden beschouwd.*

*De Deputatie oordeelde met andere woorden terecht dat de gevraagde afwijking beperkt is, geen oneigenlijke wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften betreft en als dusdanig aanvaardbaar is.*

*19. Volgens verzoekende partijen zou de goede ruimtelijke ordening ook geschonden zijn doordat zes parkeerplaatsen in open lucht worden voorzien terwijl "de tuinzone" in de eerste plaats bedoeld zou zijn voor ontspanning en groenaanleg.*

*Ook hier formuleren verzoekende partijen opnieuw kritiek op het ontwerp/de aanvraag zelf en ontwikkelen zij helemaal geen wettigheidskritiek op de bestreden beslissing zelf: zij beweren niet eens dat de ruimtelijke ordening kennelijk geschonden is (wat wél een wettigheidsbezwaar inhoudt)*

*Het is dan ook ten overvloede dat tussenkomen de partij opmerkt dat de deputatie in de bestreden beslissing ook met betrekking tot de voorziene parkeerplaatsen een gemotiveerd standpunt heeft ingenomen, waarbij bovendien gelet is op het feit dat er -als gevolg van overleg tussen partijen sowieso al extra voorzieningen van geluidsdemping werd voorzien:*

*(...)*

*Weze nog aangestipt dat het RUP helemaal niet verbiedt om parkeerplaatsen in open lucht te hebben. In het RUP wordt enkel gesteld dat er bij ieder perceel voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein moeten worden voorzien, hetgeen inhoudt dat per woongelegenheden minstens 1 parkeerplaats moet worden aangelegd. In casu werden 16 parkeerplaatsen voorzien voor 16 appartementen, waarvan 10 ondergronds parkeerplaatsen. Aan de voorschriften van het RUP is voldaan.*

*Tussenkomen de partij ziet dan ook niet in op welke wijze de goede ruimtelijke ordening zou kunnen zij geschonden.*

*20. Ten slotte gaan verzoekende partijen helemaal de mist in wanneer zij de schending van de artikel 678 BW inroepen.*

*Eerst en vooral is het een algemeen - en zelfs (grond)wettelijk verankerd - principe dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten:*

*(...)*

*Ten tweede en in het geval de vergunningverlenende overheid toch rekening zou moeten houden met de burgerrechtelijke gevolgen van haar beslissing - quod non - dan nog wordt geen enkele bepaling uit het burgerlijk wetboek geschonden door de aanvraag!*

*Artikel 678 BW, waarvan verzoekende partijen de schending inroepen, luidt als volgt:*

*"Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter (.4 is tussen de muur waar men die maakt, en het erf."*

*Dit artikel heeft betrekking op rechtstreekse uitzichten of dus balkons die een rechtstreeks uitzicht gevend op het erf van zijn nabuur. De terrassen die echter in huidige aanvraag worden voorzien geven geen rechtstreeks uitzicht, maar wel een zijdelings uitzicht op de eigendom van verzoekende partijen.*

*"Men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter"*

*Deze bepaling wordt ook gerespecteerd.*

*...*

4.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

*" ...*

*2.*

*(...)*

*Wat de verwerende en tussenkomende partijen voor ogen hebben, is een maximalistische interpretatie van het RUP, waarbij alle voorschriften en criteria gewoon maximalistisch worden geïnterpreteerd, en waarbij dan, als toetje, er nog eens afwijkingen worden toegestaan, deze laatste dan omdat ze zagezegd slechts beperkt zouden zijn.*

*En dit alles zonder zich ook maar in enig opzicht te bekommeren nopens het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.*

*3. Wat de tussenkomende partijen daar plant, is op zich al compleet in strijd, zowel met de bestaande bebouwing in de Zeelaan, alsook met datgene wat "langs achter" wordt voorzien, onder meer middels de verkavelingsvergunning van 24 november 2015 (stuk 10 tussenkomende partij).*

*Zoals voorzegt strekken de bouwplannen van de tussenkomende partij er eigenlijk toe langsheen de Zeelaan tot een situatie te komen, van één gesloten bebouwing, bestaande uit aan elkaar palende appartementsgebouwen.*

*Met daartussen dus, compleet verloren, de woning van de verzoekende partijen.*

*4. Indien de tussenkomende partij, daarin gevolgd door de verwerende partij, het zo belangrijk vindt van aldaar ruime terrassen te kunnen creëren, dan weze aangestipt dat dit perfect kan, evenwel zonder de voorschriften terzake de bouwdiepte te moeten schenden. In wekelijkheid wordt er zuiver en eenvoudig beoogd het woonvolume te vergroten... door te bouwen buiten de maximale criteria die het RUP oplegt, en met andere woorden zuiver en eenvoudig om, nog maar eens, extra besparingen te kunnen creëren in hoofde van de bouwpromotor.*

*Niets meer, en niets min.*

*Er is geen enkele stedenbouwkundige overweging om te beslissen dat het wenselijk of noodzakelijk zou zijn om de voorschriften terzake de bouwdiepte te miskennen... behoudens de wens tegemoet te komen aan de portemonnee van de bouwheer.*

*De verzoekende partijen zijn van oordeel dat dit bezwaarlijk de rechtens vereiste feitelijke grondslag kan uitmaken voor dergelijke beslissing.*

*5. De tussenkomende partij stelt dan dat de verzoekende partijen niet eens zouden beweren dat de ruimtelijke ordening kennelijk geschonden is.*

*Wat baten kaars en bril,...*

*De verzoekende partijen hebben precies aangegeven dat de bouwplannen van de tussenkomende partij gewoon één schending zijn van de goede ruimtelijke ordening.*

*En wat geldt voor een gebouw, dat voldoet aan de maximum – criteria van het RUP, geldt a fortiori voor een gebouw dat ook nog eens wordt begunstigd met allerhande afwijkingen.*

*De verzoekende partijen hebben al tot vervelens toe aangehaald dat, niettegenstaande het RUP Lombardsijde theoretisch meer-verblijfswoningen toelaat, dit niets afdoet aan de noodzaak van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, ter plaatse.*

*En op dat vlak weze het toch wel duidelijk dat, op die plaats, dergelijke meersgezinswoningen gaan oprichten, gewoon een stedenbouwkundige vloek is.*

*Feit is evenwel dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tot deze beoordeling, van de goede ruimtelijke ordening, niet is gekomen, om de heel eenvoudige reden dat er legaliteitsproblemen waren.*

*En het is precies om deze beoordeling, en dat advies te voorkomen, dat men zich dan maar heeft gehaast een oplossing uit te werken, middels een (overigens fundamentele en drastische) aanpassing van de plannen, in de hoop op die wijze een toetsing van de bouwaanvraag, aan de goede ruimtelijke ordening, te voorkomen – wel wetend dat die beoordeling gewoon vernietigend zou zijn.*

*Er is niemand in de gemeente Middelkerke die staat te wachten op een nieuwe atlantiek wall, laat staan in het hinterland.*

*En het is nochtans uitsluitend dit wat de tussenkomende partij voor ogen heeft.*

*...*

5.

In haar laatste nota volstaat de verwerende partij als antwoord met een verwijzing naar het RUP dat meergezinswoningen in overdruk toelaat. Uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die bij de opmaak van het RUP gemaakt is, blijkt dat de omgeving geschikt is voor meergezinswoningen. De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partijen geen beroep bij de Raad van State ingesteld hebben, en meent dat het de verzoekende partijen niet siert waar zij in de huidige procedure de keuze voor meergezinswoningen in vraag stellen.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*Verzoekende partijen kunnen duidelijk niet verkroppen dat het RUP nr. 19 "Lombardsijde" welbepaalde bouwmogelijkheden heeft gecreëerd. In tegenstelling tot wat verzoekende*



*partijen voorhouden, zijn het niet de bouwplannen van tussenkomende partij maar wel de voorschriften van voornoemd RUP die aaneengesloten bebouwing met meergezinswoningen niet "mogelijk", maar verplicht maakt.*

*Het project van tussenkomende partij bevindt zich immers in de "gearceerde deelzone" van de "centrumzone" die exclusief bestemd is voor "meergezinswoningen".*

*Bovendien luiden de inrichtingsvoorschriften m.b.t. de plaatsing van de hoofdgebouwen er al volgt:*

*"De zijgevel bevindt zich in hoofdzaak op de perceelsgrens."*

*In hun verzoekschrift uiten verzoekende partijen duidelijk loutere kritiek op de voorschriften van het RUP. Zij zijn het kennelijk niet eens met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling die de ontwerper van het RUP er voor ogen had. Dit RUP is echter definitief en de stedenbouwkundige voorschriften die erin zijn opgenomen zijn van toepassing.*

*Het feit dat verzoekende partijen het gebouw te groot om niet mooi vinden, betreft loutere opportunistiekritiek.*

*(...)*

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is uitvoerig en correct gemotiveerd. Verzoekende partij verwijst naar het citaat hoger onder randnummer 6 dat korthedshalve niet wordt hernomen.*

*(...)*

*Volgens verzoekende partijen zou de goede ruimtelijke ordening ook geschonden zijn doordat zes parkeerplaatsen in open lucht worden voorzien terwijl "de tuinzone" in de eerste plaats bedoeld zou zijn voor ontspanning en groenaanleg.*

*Ook hier formuleren verzoekende partijen opnieuw kritiek op het ontwerp/de aanvraag zelf en ontwikkelen zij helemaal geen wettigheidskritiek op de bestreden beslissing zelf: zij beweren niet eens dat de ruimtelijke ordening kennelijk geschonden is (wat wél een wettigheidsbezwaar inhoudt). In hun wederantwoordnota lachen verzoekende partijen deze vaststelling van tussenkomende partij weg door te stellen ... dat de bouwplannen van tussenkomende partij gewoon één schending zijn van de goede ruimtelijke ordening.*

*Dit is niet meer dan een nietszeggende stijlformule, waaruit alleszins niet kan worden afgeleid dat de bestreden beslissing een kennelijke schending van de ruimtelijke ordening inhoudt.*

*In ieder geval weze duidelijk dat de beslissing van de deputatie in casu niet dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon van een vergunningverlenende overheid (merk op dat ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke reeds vergunning verleende) zodat er van een kennelijk onredelijke beslissing ook geen sprake kan zijn.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend.

Uit artikel 144 van de Grondwet volgt dat de berechting van geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken, en niet tot die van het vergunningverlenend bestuur noch tot die van de Raad behoort.

Het middel is niet ontvankelijk voor zover het aanvoert dat de bestreden beslissing een inbreuk maakt op artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek. De verzoekende partijen zouden met die kritiek de Raad ertoe brengen zich uit te spreken over subjectieve rechten, wat tot de uitsluitende bevoegdheid van de gewone rechter behoort.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met, aan de ene kant, stedenbouwkundige voorschriften, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, en, aan de andere kant, de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die voorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuursorgaan in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden uitgesloten. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan.

2.2.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

3.

Artikel 7.3.1 van het RUP begrenst de bouwdiepte op de verdiepingen tot maximaal vijftien meter.

Waar de verzoekende partijen hekelen dat de bestreden beslissing in strijd met voormeld voorschrift op de verdiepingen, als gevolg van de geplande terrassen, een bouwdiepte van zestien meter vergunt, gaan zij eraan voorbij dat de verwerende partij met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking op dat voorschrift toegestaan heeft.

De verwerende partij motiveert dat het om terrassen en geen gesloten bouwblok gaat, zodat de overschrijding tot beloop van een meter als een beperkte afwijking beschouwd kan worden. Die beoordeling komt niet kennelijk onredelijk over.

De verenigbaarheid van de afwijking met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de impact op de privacy van de verzoekende partijen betreft, wordt in de bestreden beslissing gesteund op de motivering dat de inkijk vanuit de terrassen niet uit te sluiten is, maar beperkt wordt door zichtschermen in mat glas.

De verzoekende partijen overtuigen niet van de kennelijke onredelijkheid van die appreciatie waar zij stellen dat hen elke vorm van privacy in hun woning en tuin ontnomen wordt. Zij maken niet op concrete en aanschouwelijke wijze aannemelijk dat zij aan een onaanvaardbare inkijk vanuit de terrassen blootgesteld worden. De kritiek dat het plaatsen van zichtschermen in mat glas niet van aard is om het probleem op te lossen, is niet dienend. De verwerende partij erkent dat inkijk niet uitgesloten is, maar oordeelt dat die aanvaardbaar is. Het is niet onredelijk dat de verwerende partij niet vereist dat elk mogelijk uitzicht op de aanpalende eigendommen uitgesloten zou worden.

Waar de verzoekende partijen menen dat het niet noodzakelijk of wenselijk is om een overschrijding van de bouwdiepte ter wille van ruime terrassen toe te staan, verwoorden zij opportunitetskritiek.

De verzoekende partijen bestempelen de vergunde meergezinswoning als een “enorm volumineus gebouw”, een “stedenbouwkundige vloek” of een “nieuwe atlantiek wall”, met andere woorden dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van kennelijke onredelijkheid getuigt. Die kritiek kunnen zij in redelijkheid niet enkel steunen op de overschrijding met een meter van de bouwdiepte voor de aanleg van terrassen op de verdiepingen en op de beweerde, maar niet aangetoonde strijdigheid met het RUP dat bepaalde terrassen zich op een afstand van een meter tot de perceelgrens bevinden. In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat het vergunde gebouw “met allerhande afwijkingen” begunstigd wordt. De enige afwijking die de bestreden beslissing verleend blijkt te hebben en de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aan de orde gesteld hebben, betreft de bouwdiepte op de verdiepingen. De verzoekende partijen lichten niet toe welke andere afwijkingen de verwerende partij toegestaan zou hebben, wat ook niet meer op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota zou kunnen.

Voorts zetten de verzoekende partijen niet uiteen welk voorschrift van het RUP zich verzet tegen de aanleg van parkeerplaatsen in de tuinzone. Ook het betoog dat de tuinzone “in de eerste plaats bedoeld (is) voor ontspanning, groenaanleg,... en niet voor parkeerplaatsen”, komt neer op opportunitetskritiek.

Gelet op de marginaal te blijven rechterlijke toets ter zake, kan de kritiek van de verzoekende partijen niet overtuigen van de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Evenmin tonen zij aan dat de beoordeling op onjuiste gegevens zou steunen.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HET GROENEVELD is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF