

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0065 van 15 september 2016
in de zaak 1213/0618/A/8/0621

In zake:

1. de heer **Pieter JONGBLOET**
2. mevrouw **Nadine HAESENDONCK**

vertegenwoordigd door:
advocaat Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 mei 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 maart 2013.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 30 oktober 2012 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de bvba LIVING-STONE PROMOTIONS, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de bouw van vier woningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3051 Oud-Heverlee, Molenstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 116b3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 2 september 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

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

Met een tussenarrest van 4 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0895 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Partijen zijn schriftelijk verschenen.

3.

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

III. FEITEN

1.

Op 13 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van vier woningen”*.

Eerder had het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee op 3 mei 2011 een aanvraag tot *“het verkavelen van een perceel in 4 loten met mogelijkheid tot maken van een voet- of fietsbrug over de spoorweg”*, waarbij een gelijkaardig bouwproject zou worden gerealiseerd, geweigerd.

2.

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

3.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert op 2 augustus 2012 gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 21 augustus 2012 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening adviseert op 22 augustus 2012 gunstig.

Infrax adviseert op 4 september 2012 voorwaardelijk gunstig.

NMBS Holding adviseert op 18 september 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 25 september 2012 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 oktober 2012 als volgt gunstig:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee verleent op 30 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gemeente is vragende partij voor het bouwen van de voetgangersbrug naar het station. Het bouwen van deze brug zal 3m van de breedte van het terrein in beslag nemen. Als compensatie voor het verlenen van deze grond aan de gemeente kunnen we toestaan dat de zijdelingse afstand van de woningen tot de perceelsgrenzen kleiner is dan 3m en dat de gevelbreedte van de woningen 6,40m is.

Het voorgestelde project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ordening van het gebied en zijn omgeving niet in het gedrang mits voldaan wordt aan de voorwaarden opgesteld door de verschillende adviesinstanties.

...”

4.

Verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 28 november 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep wordt (alsnog) een openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari tot en met 23 februari 2013, waarin door verzoekende partijen één bezwaarschrift wordt ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 februari 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 maart 2013 beslist verwerende partij op 7 maart 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

c) De aanvraag dient gezien te worden als een aanvraag tot groepswooningbouw, hier werd in een eerdere aanvraag tot verkavelingsvergunning op aangestuurd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De doelstelling om de goede plaatselijke ordening te bewaken en de klijtlijnen van de bebouwing voldoende scherp vast te stellen, kan binnen een concreet project enkel nog beter gerealiseerd worden dan in een verkavelingsvoorstel. Er wordt door de beroeper terecht op gewezen dat in dit geval er geen eigendomsoverdracht (of verhuur of recht van opstal) mag gevestigd worden vooraleer de woningen worden opgericht. Art. 20 van de wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 11 mei 2012 verduidelijkt echter nog eens nadrukkelijk de mogelijkheid om zonder verkaveling al tot bebouwing over te gaan indien deze eigendomsoverdrachten pas nadien worden aangeboden. De wetgeving legt niet op dat

daar bewijzen moeten toe geleverd worden. Op het moment dat alsnog een vroegere aanbieding zou plaatsvinden, kan de strijdigheid met art. 4.2.15 worden vastgesteld. Wel kan de voorafgaande bouw van de woningen als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.

d) De vergunning werd onder meer vergund met als voorwaarde dat een erfdienstbare strook dient bewaard te worden centraal over de loten 2 en 3 voor de voetgangersbrug. De beroeper stelt dat deze voorwaarde niet strookt met de doelstellingen van voorwaarden en op een vorm van machtsafwending neerkomt. Toch dient gesteld te worden dat de betrokken voetgangersbrug mee bepalend is voor de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Deze brug laat voor tientallen gezinnen aan de Molenstraat, Polderstraat en Kleinstraat, toe om een directe toegang tot de perrons te voet te nemen, waarbij het traject voor deze bewoners met zo'n 600m wordt ingekort. Gezien de 'normale loopafstand' die als drempel geldt voor mensen om de wagen te nemen geraamd wordt op ca. 400m, wordt het traject voor een groot aantal gezinnen onder deze drempelwaarde gebracht en een aanzienlijk aantal vervoersbewegingen met de wagen vermeden. Daarnaast wordt het voetgangersverkeer van het station naar het jeugdverblijf 'De Kluis', ruim een kilometer naar het oosten in het Meerdaalbos ook aanzienlijk verkort en veiliger gemaakt. Er kan aangenomen worden dat de brug bijkomend zal gebruikt worden als doorgang naar de voorzieningen die aan de andere zijde van het station zijn gelegen.

Deze inrichting draagt bij tot een betere leefomgeving voor de hele zone en een verbetering van de plaatselijke ruimtelijke ordening op een schaal die deze van het betrokken perceel overschrijdt. De inrichting van een perceel dient steeds in samenhang met de ruimere omgeving bekeken te worden.

Er is dus zeker een onderliggende ruimtelijke doelstelling verbonden aan de voorwaarde, die gezien de beperkte ruimte-inname niet als buiten verhouding dient ingeschat te worden tegenover het totale project.

Wel is het zo dat de betrokken voorwaarde eigenlijk het karakter van een 'last' heeft, wat echter evenzeer mogelijk is. Art. 4.2.20 bepaalt dat 'lasten' kunnen verbonden worden aan de vergunning, die hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit de vergunning haalt, zoals bv. gratis grondoverdracht. Het vestigen van enkel een erfdienstbaarheid zonder grondoverdracht (een eigendomsbeperking met kleinere impact), zodat de ruimte onder de brug nog kan aangewend worden voor de twee kavels, is aldus perfect te verantwoorden. Art. 4.2.20 bevat een niet-limitatieve opsomming van een aantal lasten ('onder meer'), binnen welke geest de gestelde last zonder meer te kaderen is.

e) De beroeper argumenteert verder aangaande de brug, dat deze ongewenste inzichten op de omliggende tuinen met zich mee zal brengen, en schermen dan weer tot een onesthetische mastodont zouden leiden. In deze is het perfect haalbaar om de brug af te boorden met zeer lichte, ondoorzichtige schermen die de privacy volledig waarborgen, zonder er van wederzijdse inkijk kan sprake zijn. Dit zal echter bij de aanvraag voor de brug het voorwerp uitmaken van een beoordeling.

f) De beroeper stelt ook dat met 4 woningen op deze beperkte ondiepe grond, onder een helling, een overdreven dichtheid wordt gerealiseerd van ca. 45 woningen per ha. Hier dient tegenover gesteld te worden dat de eerste drie aanpalende woningen links van het perceel zijn opgericht op een strook grond van ca. 7a43ca groot, en hier dus ook een zeer hoge dichtheid werd gerealiseerd. In principe worden dergelijke dichtheden ook berekend op de grond met de helft van het aanliggende openbare domein, met een maximum van 20m diep. Dit juist omdat langs pleinen en andere grote publieke ruimtes de draagkracht groter is. In dit geval is er de aanliggende spoorweg die de ruimtebeleving onmiskenbaar vergroot. Ook elders in de kern komen nog hoge

dichtheden voor. De aanvraag ligt in de verdichte kern en ook vlak naast het station, wat de ontsluiting optimaal maakt. Hier is een hoge densiteit te verantwoorden. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project zijn gepast voor de plaats.

g) Een belangrijk beroepsmotief heeft betrekking op de bouwvrije stroken. Deze werden, in afwijking tot wat gangbaar is verminderd tot minder dan 3m tegenover de twee aanpalende percelen. Hier zijn geen bijzondere ruimtelijke omstandigheden die maken dat kan ingestemd worden met kleinere bouwvrije stroken. Het is niet zo dat dit kenmerkend is voor het betrokken woonlint, of dat een bijzondere bouwvorm op de aanpalende percelen de noodzaak tot bouwvrije stroken vermindert. Bouwvrije stroken hebben tot doel om een groene overgang tussen percelen te bewerkstelligen, de impact van de gebouwen op aanpalende percelen te verkleinen en het evenwicht te bewaken tussen de percelen.

Hier is geen bijzondere bebouwing (of geplande bebouwing) op de aanpalende percelen aanwezig die tot een verminderde behoefte zou kunnen leiden inzake lichtinval, bezonning, privacy. Integendeel bevindt zich op het rechts aanpalende perceel een woning die dwars op de weg is geplaatst, waardoor de leefruimtes naar de zijdelingse perceelsgrens zijn gericht. Het links aanpalende perceel is onbebouwd, zodat hier de bebouwingsmogelijkheden voor de toekomst moeten gevrijwaard worden. Het college van burgemeester en schepenen argumenteert het toelaten van deze kleinere bouwvrije strook vanuit het gegeven dat er in het midden een strook moet komen voor de voetgangersbrug, en dat de 'last' die hieruit voortvloeit kan gecompenseerd worden op deze wijze. De beroeper argumenteert terecht dat dit geen stedenbouwkundig onderbouwde motivatie is.

Hier dient vastgesteld te worden dat centraal tussen de loten 2 en 3 een ruimte van 7.5m als bouwvrije strook is voorgesteld, waarbij een strook van 3m voor de brug is gereserveerd. Er is dus een afstand van 2.25m van elke woning tot deze brug. Dit is ruim bemeten. Uit navraag bij zowel Infrabel als de gemeente blijkt dat deze ruimte niet benodigd is om enige technische of juridische reden, en dus ontwerpmatig is ingegeven. Gezien de brug met de nodige schermen zal moeten worden uitgerust kan echter aangenomen worden dat de leefkwaliteit van de woningen niet noemenswaardig zal verkleinen indien deze afstand verkleind wordt.

De concrete uitwerking van de brug zal deel uitmaken van een andere stedenbouwkundige vergunning, waarin hieraan aandacht kan gegeven worden.

Hier is het aangewezen om de bouwvrije strook tussen de woningen te verkleinen tot het gangbare van 6m en de woningen tot op 1.5m vanaf de brug te laten komen. Dit maakt een perceelsbreedte van 1.5m aan de straat terug beschikbaar. Bij een toevoeging van 18cm aan de linkse bouwvrije strook wordt hier het minimum van 3m over de volledige diepte gehaald. Ter hoogte van het lot 4 kunnen dan de overige 132cm als bouwvrije strook tegenover de rechts aanpalende toegevoegd worden, zodat een minimum van 3.88m wordt gehaald. Zo zal de afstand tussen de 'achtergevel' van de aanpalende (zijnde de zijgevel die als achtergevel van de dwars ingeplante woning functioneert) en de zijgevel van de woning op lot 4 vergroten tot meer dan 10m. Onder deze omstandigheden is een afdoende inspanning geleverd om het evenwicht tussen de percelen te bewaken.

Het standpunt van de beroeper dat nog een veel ruimere bouwvrije strook nodig is, omdat de nieuwe woning op lot 4 achteraan een grotere hoogte heeft, kan niet worden bijgetreden. De woning van de beroeper is ca. 1m onder het maaiveldniveau gelegen en de absolute hoogte van de beide gebouwen vergroot niet naar achteren toe. Enkel het maaiveld gaat steil naar beneden, waar dit bij de beroeper meer geleidelijk verloopt. Dit verlagende maaiveld creëert achteraan veeleer een 'put' tegenover het rechts aanpalende perceel. Waar aan de straat het maaiveldniveau van de beroeper een meter

lager ligt dan dat van de aanvrager, is op een afstand van ca. 15m vanaf de straat het maaiveldniveau van de aanvrager lager dan dat van de beroeper, wat na bebouwing nog zal verscherpt worden. Dit brengt geen toegenomen belasting mee voor dit rechts aanpalende perceel, integendeel. Hooguit dient gewaakt te worden over een gepaste reliëfovergang die afkalvingen voorkomt. Dit kan opgenomen worden als voorwaarde bij de verkaveling.

...

7. Besluit

...

De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de woningen mogen pas na voltooiing van de werken aangeboden worden onder enige overdrachtsvorm die voorkomt onder de definitie van verkavelen (zie art. 4.1.1.14° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);*
- de bouwvrije stroken tussen de woningen op lot 2 en 3 worden op 2 x 3m gebracht, de bouwvrije strook op het lot 1 wordt op minimaal 3m gebracht, en de overige vrijgekomen ruimte wordt toegevoegd aan de rechtse bouwvrije strook op het lot 4 (minimaal 3.88m);*
- de reliëfovergangen met het rechts aanpalende perceel worden zo uitgevoerd dat er in de eerste meter van de perceelsgrens niet wordt ingegrepen, en vervolgens met taluds onder maximale helling van 45° wordt gewerkt, al dan niet in combinatie met steunmuren van maximaal 50cm hoog boven het maaiveld;*
- de loten 2 en 3 verlenen ten opzichte van de gemeenschappelijke perceelsgrens een erfdienstbaarheid voor de aanleg, het gebruik en het onderhoud van de voetgangersbrug;*
- de voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd (als bijlage);*
- de aanvullende voorwaarden van de gemeente worden nageleefd (als bijlage);*
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen: Infrax-Riobra, Infrax-Dienst netaanleg, VMW en NMBS worden nageleefd (als bijlage).*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO:

“ ...

Doordat, in de motivering van het bestreden besluit wordt vastgesteld het door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Herverlee vergunde ontwerp voorziet in bouwvrije zijtuinstroken die kleiner zijn dan de gangbare drie meter, terwijl de in de omgeving van de bouwplaats bestaande ruimtelijke ordening geen elementen biedt om zulke kleine bouwvrije zijtuinstroken te voorzien, en in tegendeel zich

op het rechtsaanpalende perceel een woning bevindt die dwars op de weg is geplaatst, waardoor de leefruimtes naar de zijdelingse perceelsgrens zijn gericht.

En doordat, rekening houdende hiermee middels het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder de uitdrukkelijke voorwaarde middels de verplaatsing van de inplanting van de twee bouwblokken naar het midden van het terrein toe ter hoogte van de rechterperceelsgrens een bouwvrije zijtuinstrook te creëren van 3.88m.

...
En terwijl, de in het middel vermelde bepaling aldus tot gevolg heeft dat de voorwaarden waaronder een vergunning wordt afgeleverd het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken en dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens.

En terwijl, uit de voorwaarden waaronder de bestreden vergunning werd afgeleverd blijkt dat de inplantingsplaats van alle door het College van Burgemeester en Schepenen vergunde woningen wordt gewijzigd, derwijze wat weliswaar de bouwvrije zijdelingse tuinstroken van de twee uiterste woningen weliswaar ietwat vergroten, doch dat dit tot gevolg heeft dat de afstand tussen de twee middelste woningen beperkt wordt tot de klassieke 6 meter (2 x 3 meter), daar waar tussen deze twee woningen een voetgangersbrug wordt voorzien, wat als gevolg heeft dat na aanpassing van de inplantingsplaats de afstand van de zijgevels van deze woningen verkleint tot amper 1,50 meter waardoor evident de volledige bouwvrije zijtuinstroken onder deze brug amper bruikbaar zullen zijn.

En terwijl, met betrekking tot het effect van deze verkleining van de afstand van de brug tot deze woningen in het bestreden besluit wordt gesteld dat “de brug met de nodige schermen zal moeten worden uitgerust, zodat kan worden aangenomen dat de leefkwaliteit van deze woningen niet noemenswaardig zal verkleinen indien deze afstand verkleind wordt, doch zonder dat vervolgens in het bestreden besluit als voorwaarde wordt opgelegd dat de nog te slane brug zal moeten worden voorzien van schermen die het passanten onmogelijk maken vanop de brug op het erven of in de woningen van de middelste terreinen te kijken, zodat helemaal niet kan worden aangenomen dat de verkleining van de afstand de leefkwaliteit van deze woningen niet noemenswaardig zal verbeteren.

En terwijl, uit de lezing van het bestreden besluit duidelijk blijkt dat de voorwaarden die de deputatie in de afgeleverde vergunning oplegt naar het oordeel van de deputatie noodzakelijke voorwaarden zijn voor de aflevering van de vergunning.

...
En terwijl, uit het bestreden besluit blijkt dat de opgelegde voorwaarden allerminst als bijkomstig kunnen worden gekwalificeerd, nu de inplantingsplaats van alle vergunde woningen wordt gewijzigd, en nu de drastische verkleining van de afstand van de brug tot de middelste woningen (een verkleining met 1/3), onmiskenbaar een enorme wijziging vormt van de leefkwaliteit van deze woningen, zeker nu de vergunning geen enkele voorwaarde oplegt voor de bouwwijze van de brug en van de mogelijkheid om de zijdelingse bouwvrije zijtuinstroken van deze middelste woningen te gebruiken en te onderhouden.

...”

2.

Verwerende partij repliceert:

“ ...

Overeenkomstig de vaste rechtspraak geldt nl. dat een verzoekende partij niet alleen een belang moet hebben bij de vordering tot nietigverklaring maar ook bij elk der aangevoerde middelen. De toetsing van dit belang geschiedt op dezelfde wijze als het belang bij de

vordering in het algemeen: het ingeroepen middel dient de verzoekende partij een voordeel bij te brengen. ...

Het belang bij de vordering wordt door verzoekende partij gemotiveerd door het feit dat verzoeker eigenaar is van de haaks ingeplande woning op het aangrenzend perceel en dat door de zijdelings bouwvrije strook van 'slechts 3.88m, verzoeker hinder ondervindt inzake privacy, uitkijk, lichtinval en bezonning.

Het belang bij de middelen wordt niet afzonderlijk gemotiveerd waardoor er moet van uitgegaan worden dat het belang bij de ingeroepen middelen hetzelfde is als het belang bij de vordering.

Het is dan ook niet duidelijk in welke zin het eerste middel aan verzoekende partij enig voordeel kan verschaffen.

De kritiek die verzoekende partij in dit eerste middel uiteenzet, betreft immers uitsluitend de leefbaarheid van de twee middelste percelen waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft. De kritiek in dit eerste middel richt zich nl. uitsluitend op de toekomstige brug en de afstand tussen de twee middelste woningen. Het is echter geenszins duidelijk in welke zin de verzoekende partij hinder of nadelen kan ondervinden van de vermeende onvoldoende afstand tussen de twee middelste percelen. Integendeel, het verbreden van de afstand tussen de twee middelste woningen zou leiden tot een smallere zijdelingse perceelsgrens en dus een toenemende hinder langs de zijde van de woning van verzoekende partij, wat ook de reden is waarom verzoekende partij bij de deputatie beroep aantekende tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Verzoekende partij is dan ook van oordeel dat het eerste middel onontvankelijk moet worden verklaard bij gebrek aan belang.

*...
Het komt de deputatie toe om te oordelen over de vraag of de voorliggende aanvraag overeenstemt met het recht en de goede ruimtelijke ordening. Er kan daarbij echter geen rekening worden gehouden met niet-bestaande, toekomstige constructies. Niets verhindert bovendien dat de brug dusdanig wordt gebouwd zodat zij zich inpast in de bestaande feitelijke toestand en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van het gebied, bv. door de afmetingen van de brug aan te passen.*

De deputatie heeft zich bijgevolg beperkt tot de beoordeling van de voorliggende aanvraag en heeft het voorwerp van deze aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Of de realisatie van de geplande brug verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dient te worden beoordeeld in het kader van de vergunningsaanvraag die voor de bouw van de brug zal worden ingediend. Er zal op dat moment rekening moeten worden gehouden met de bestaande plaatselijke aanleg. Indien nodig zal de aanvraag moeten worden aangepast om zich in te passen in de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Indien zou blijken dat de brug moet worden voorzien van schermen die het passanten onmogelijk maakt om vanop de brug kunnen inkijken op de erven of in de woningen van de middelste percelen, dan kan deze voorwaarde worden opgelegd bij het verlenen van de vergunning voor de brug. Aangezien de betrokken brug geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag, zoals verzoeker trouwens zelf uitdrukkelijk stelt in de aanvraag tot vergunning, is het geenszins zinvol om deze voorwaarde op te nemen in het bestreden besluit.

De opgelegde voorwaarden leiden niet tot een essentiële wijziging van de betrokken aanvraag.

De voorwaarden zijn conform artikel 4.2.19 §1 VCRO precies (tot op de centimeter) vastgelegd zodat de uitvoering ervan niet naar eigen goeddunken van de aanvrager kan worden ingevuld. Ze staan in verhouding tot het vergunde project dat 4 woningen omvat en een gevelbreedte van tegen de 40 meter betreft. De voorwaarden kunnen door de aanvrager verwezenlijkt worden.

...

3.

Verzoekende partijen overwegen nog het volgende:

“...

In de memorie van antwoord roept de deputatie ... in dat het beroepers zou ontbreken aan belang bij dit middel.

Deze exceptie kan niet worden aangenomen.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant zich voor het inroepen van deze exceptie baseert op rechtsleer over en rechtspraak van de Raad van State, die manifest achterhaald is.

Sinds de rechtsleer en de rechtspraak waarnaar de deputatie in haar antwoordmemorie verwijst wees de Raad van State immers verschillende arresten (inzake stedenbouwwaken) waarin werd geoordeeld dat éénieder die belang heeft bij de nietigverklaring van een door hem bestreden besluit meteen ook belang heeft bij elk middel die tot de vernietiging van dit besluit kan leiden ...

Deze rechtspraak is een evident gevolg van het feit dat de Raad van State, en ook de Raad voor vergunningsbetwistingen recht spreken in toepassing van artikel 145 van de gecoördineerde Grondwet. Zonder enig subjectief recht te kunnen doen gelden hebben beroepers belang bij het middel, nu eens hun belang bij het beroep tot nietigverklaring is aangetoond, zij een recht hebben op een wettig overheidsoptreden.

In de memorie van antwoord wordt bovendien voetstoots aangenomen dat, bij gebreke aan uiteenzetting van een belang bij het ingeroepen middel, dit belang moet worden geacht gelijk te zijn aan het belang bij het beroep tot nietigverklaring. Beroepers zien niet in waarop de deputatie zich voor deze stelling baseert. Het belang dat nodig is om op een ontvankelijke wijze een beroep tot nietigverklaring te kunnen instellen bij de Raad van State staat voor wat beroepers betreft expliciet omschreven in artikel 4.8.11 §1 3° VCRO.

Dat beroepers aan dit belang voldoen als rechtstreekse bureu van het middels het bestreden besluit vergunde project wordt door de deputatie niet betwist.

De deputatie duidt in de antwoordmemorie geen enkele wettelijke bepaling aan waaruit blijkt dat de belanghebbende partijen op welke wijze ook beperkt zijn in de middelen die zij ter staving van hun beroep kunnen doen gelden, en al helemaal niet dat het in artikel 4.8.1 §1 3° VCRO daarvoor als toetssteen zou moeten gelden.

Overigens is het duidelijk dat beroepers wel degelijk belang hebben bij dit middel, niet alleen omdat het ertoe kan leiden dat de bestreden vergunning zou worden vernietigd, maar tevens omdat de tenuitvoerlegging van de vergunning er toe zal leiden dat er op het perceel onmiddellijk naast het hunne een toestand ontstaat die neerkomt op erg slechte ruimtelijke ordening met alle gevolgen vanden;

Door het opschuiven van de twee middelste volumes naar het midden van het perceel toe, op een plaats waar bovendien een brug moet worden geslaan naar de spoorweg is de kans erg groot dat de twee middelste woningen onverkoopbaar worden, wegens de

combinatie van de erg hoge hellingsgraad van het terrein, de erg korte afstand tot de achtergelegen spoorweg, de erg dense bouwdichtheid, én het feit dat tussen de twee gebouwen een spoorwegbrug zal worden geslaan over hun tuinen heen, die ofwél veel privacystoring zal teweegbrengen, ofwél wegens de op te richten schermen zo impressionant zal worden dat het woongenot van de toekomstige bewoners er te zeer onder lijdt.

Rekening houdende met het feit dat de woningen eerst volledig zullen moeten worden gebouwd en afgewerkt vooraleer ze te koop zullen kunnen worden aangeboden is leegstand het onmiddellijke gevolg van de onverkoopbaarheid. Beroepers hebben er uiteraard alle belang bij een dergelijke toestand op hun onmiddellijk buurperceel vermeden te zien.

Het voordeel dat de nietigverklaring van het bestreden besluit beroepers kan verschaffen is het vermijden van een dergelijke onzalige ruimtelijke ordening op hun buurperceel wordt vermeden en dat een nieuw project wordt ingediend met een minder dense invulling van het terrein waardoor een betere ruimtelijke ordening wordt gecreëerd in hun onmiddellijke leefomgeving.

Met betrekking tot de grond van het middel zet de deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant in de antwoordmemorie tot beroepers verwondering uiteen dat de deputatie bij de beoordeling van het project volstrekt abstractie heeft gemaakt, nu ze daar geen rekening mee zou mogen houden bij de beoordeling van de aanvraag als het nu slechts een toekomstige, niet bestaande constructie zou betreffen die geen deel uitmaakt van de aanvraag.

Dit blijkt immers helemaal niet uit de motivering van het bestreden besluit. Het verweer van de deputatie doet daarmee afbreuk aan het besluit waarvan het de wettigheid verdedigt. In de motivering van het bestreden besluit wordt (onder littera d van alinea 5.7 op pagina 5 van het bestreden besluit) immers uitdrukkelijk gesteld dat “de betrokken voetgangersbrug mee bepalend is voor de goede ruimtelijke ordening van de plaats”.

Op p. 6 bovenaan van het bestreden besluit wordt verder nog gesteld dat de betrokken voorwaarde (het vrijlaten van een erfdiensbare strook nodig voor de aanleg van de brug) zelfs moet beschouwd worden als een last waaronder de vergunning wordt afgeleverd. Deze motivering staat in schril contrast met het verweer dat de (toekomstige) aanleg van de brug door de deputatie niet zou hebben meegespeeld bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de voorliggende aanvraag met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

Verder stelt de deputatie in haar verweer tegen het eerste middel dat de voorwaarden waaronder de vergunning werd afgeleverd (wijziging van de inplantingsplaats van de woningen ten opzichte van de door de gemeente vergunde inplanting) geen essentiële wijziging zou uitmaken van het door de gemeente vergunde ontwerp.

De deputatie steunt hiervoor op de vaststelling dat de voorwaarden erg (tot op de centimeter) zijn vastgelegd, en door de aanvrager kunnen worden gerealiseerd.

Dit is echter niet waarop de beroepers in het eerste middel de vinger legden. Beroepers deden in het eerste middel immers gelden dat de voorwaarden waaronder de vergunning wordt afgeleverd op het niveau van de deputatie wel degelijk “essentieel” zijn, nu deze voorwaarden nodig waren om tot een vergunning te leiden.

In het beroep tot nietigverklaring deden beroepers gelden dat de Raad voor vergunningsbetwistingen reeds oordeelde dat indien in een vergunning opgelegde voorwaarde(n) noodzakelijk zijn om een voorliggende aanvraag vergunbaar te maken,

zulke voorwaarden nooit betrekking kan hebben op bijkomstige zaken, maar in tegendeel op een essentieel gegeven van de aanvraag. ...

*Uit de motivering blijkt duidelijk dat, zonder de aanpassing van de voorwaarden waaronder de deputatie de vergunning afleverde, de voorliggende aanvraag nooit vergund zou zijn, waaruit enkel kan worden afgeleid dat de voorwaarde nooit bijkomstig kan zijn, maar in tegendeel essentieel is, en dus niet zonder schending van de in het middel aangehaalde bepaling kon worden opgelegd.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat de voorwaarde houdende het wijzigen van de bouwvrije stroken tussen de koppelwoningen onderling en de aangrenzende percelen, die het aanpassen van de inplantingsplaats van alle aangevraagde woningen impliceert, en die noodzakelijk was om de bestreden vergunning te verlenen, geen betrekking heeft op bijkomstige zaken, maar een substantiële wijziging betreft van de aanvraag, in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO.

2.

Verwerende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is, omdat verzoekende partijen hierbij geen belang zouden hebben. Zij meent dat *“het niet duidelijk is in welke zin het eerste middel aan verzoekende partij enig voordeel kan verschaffen”*, gezien hun kritiek *“uitsluitend de leefbaarheid betreft van de twee middelste percelen waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft”*, en zich *“uitsluitend richt op de toekomstige brug en de afstand tussen de twee middelste woningen”*. Zij stelt dat *“het geenszins duidelijk is in welke zin de verzoekende partij hinder of nadelen kan ondervinden van de vermeende onvoldoende afstand tussen de twee middelste percelen”*, temeer *“het verbreden van de afstand tussen de twee middelste woningen zou leiden tot een smallere zijdelingse perceelsgrens en dus een toenemende hinder langs de zijde van de woning van verzoekende partij, wat ook de reden is waarom verzoekende partij bij de deputatie beroep aantekende tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen”*.

Verzoekende partijen hebben in beginsel slechts belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld. Verzoekende partijen hebben baat bij een goede plaatselijke aanleg in hun (onmiddellijke) woonomgeving, die mede zal worden gevormd door het bestreden bouwproject, dat is opgevat in functie van een nog te bouwen brug, waarop zij vanuit hun eigendom zicht zullen hebben.

De Raad stelt vast dat de (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel aan verzoekende partijen een persoonlijk voordeel biedt, gezien de vergunningverlenende overheid alsdan, in het kader van een nieuwe beslissing, onder meer de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, en de gebeurlijk in dit kader op te leggen voorwaarden, opnieuw zal moeten beoordelen.

Bovendien wordt in de bestreden beslissing overwogen dat *“de beroeper verder aangaande de brug argumenteert dat deze ongewenste inzichten op de omliggende tuinen met zich mee zal brengen, en schermen dan weer tot een onesthetische mastodont zouden leiden”*, terwijl het middel inzake de voorwaarde met betrekking tot de bouwvrije stroken niet los kan worden gezien van de aldaar beoogde brug (zie verder).

Het middel is ontvankelijk.

3.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel “bepalingen, aan alle vergunningen gemeen”, luidt als volgt:

“§1. ... kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

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

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372 e.v.) wordt terzake het volgende overwogen:

“ ...

372. Huidig artikel ... stipuleert ... dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden gekoppeld.

Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.

373. Omtrent de invulling van deze voorwaarden is een vast contentieux gegroeid, waarvan de essentialia omwille van de legistische transparantie decretaal worden verankerd.

374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten. ...

375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

...

Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.

Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.

...”

4.

Voormeld artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake de criteria waaraan elke vergunningsvoorwaarde dient te voldoen, moet worden samen gelezen met artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, dat ressorteert onder de titel “*beoordelingsgronden*”, en dat nog het volgende bepaalt inzake (de proportionaliteit van) vergunningsvoorwaarden:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409 e.v.) wordt terzake het volgende overwogen:

“ ...

Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden

409. Indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden in het licht van stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening of decretale beoordelingselementen, dan kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.

...

410. In zoverre de voorwaarden betrekking hebben op een beperkte aanpassing van de plannen, mag het slechts gaan om manifest bijkomstige zaken. ...

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

De Raad van State heeft in dat verband bvb. als niet bijkomstig geoormerkt: de aanleg van een nieuwe verbindingsweg leidend naar het schoolgebouw dat het voorwerp uitmaakte van de aanvraag; wijzigingen die aanleiding geven tot bijkomende milieuhinder; het verschuiven (met een 100-tal meter) van een GSM-radiocommunicatiestation.

...”

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast, zoals wordt bevestigd door de term

“uitzonderingsregeling” in de geciteerde memorie van toelichting. Voorts blijkt uit deze memorie van toelichting dat de decreetgever wenst te vermijden dat de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen ten koste zou gaan van het recht van belanghebbende derden (en adviesverlenende instanties) om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. De Raad besluit daaruit dat een planwijziging enkel toelaatbaar is indien manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt (in de veronderstelling dat dit moet worden georganiseerd).

5.

De betwiste voorwaarde luidt als volgt:

“- de bouwvrije stroken tussen de woningen op lot 2 en 3 worden op 2 x 3m gebracht, de bouwvrije strook op lot 1 wordt op minimaal 3m gebracht, en de overige vrijgekomen ruimte wordt toegevoegd aan de rechtse bouwvrije strook op het lot 4 (minimaal 3,88m);”

Gezien deze voorwaarde een gewijzigde inplanting voorziet van de 2 koppelwoningen, met het oog op de aanpassing van de bouwvrije stroken tussen de koppelwoningen onderling en de aanpalende percelen, betreft de voorwaarde feitelijk een aanpassing van de bouwplannen in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO. Dit blijkt overigens ook uit het feit dat op de goedgekeurde bouwplannen (in rood) het opschrift *“aangepast volgens besluit deputatie”* werd aangebracht.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de stedenbouwkundige vergunning zonder de betwiste planaanpassing niet kon of zou worden verleend, gezien verwerende partij oordeelt dat *“de bouwvrije stroken ... in afwijking tot wat gangbaar is, werden verminderd tot minder dan 3m tegenover de twee aanpalende percelen”*, terwijl daarvoor *“hier geen bijzondere ruimtelijke omstandigheden zijn die maken dat kan ingestemd worden met kleinere bouwvrije stroken”*.

Uit de bestreden beslissing blijkt tevens dat de breedte van de op basis van de betwiste voorwaarde aangepaste bouwvrije stroken (mede) is bepaald in functie van de (vermoedelijke) breedte en inrichting van een tussen de koppelwoningen voorziene voetgangersbrug naar het station. Dit blijkt reeds duidelijk uit de overwegingen *“dat de betrokken voetgangersbrug mee bepalend is voor de goede ruimtelijke ordening van de plaats”*, en dat *“centraal tussen de loten 2 en 3 een ruimte van 7.5m als bouwvrije strook is voorgesteld, waarbij een strook van 3m voor de brug is gereserveerd”*. Gezien verwerende partij evenwel oordeelt dat de (reservatie)strook van 3 meter voor de brug *“ruim bemeten is”*, gezien *“uit navraag bij zowel Infrabel als de gemeente blijkt dat deze ruimte niet benodigd is om enige technische of juridische reden, en dus ontwerpmatig is ingegeven”*, en *“gezien de brug met de nodige schermen zal moeten worden uitgerust”*, oordeelt zij dat *“kan aangenomen worden dat de leefkwaliteit van de woningen niet noemenswaardig zal verkleinen indien deze afstand verkleind wordt”* (tot 6 meter in totaal in plaats van initieel 7,5 meter), in navolging waarvan de betwiste voorwaarde wordt opgelegd.

6.

De Raad oordeelt dat de betreffende voorwaarde inzake de bouwvrije stroken, die tot gevolg heeft dat de inplantingsplaats van beide gekoppelde woningen wordt gewijzigd, niet kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO en in de zin van het proportionaliteitsbeginsel in artikel 4.2.19, §1 VCRO (op basis waarvan de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen en vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens). De planwijziging is gezien de omvang en de relatie met de beoogde voetgangersbrug van aard om de belangen van derden aan te tasten. Derhalve kon niet worden uitgesloten dat omwonenden hiertegen (desgevallend

nieuwe) bezwaren wensen in te dienen (dan wel dat adviesverlenende instanties hun advies willen bijstellen). De (gebeurlijke) vaststelling dat de vergunningverlenende overheid met de wijzigingen zou tegemoetkomen aan welbepaalde bezwaren betekent niet dat het aangepaste bouwproject op zijn beurt geen nieuwe bezwaren (van een al dan niet andere aard) kan uitlokken, terwijl evenmin kan worden uitgesloten dat die aanpassingen in wezen ontoereikend zijn om de bezwaarindieners voldoening te schenken. Voormeld standpunt wordt versterkt door de vaststelling dat noch uit het dossier noch uit de bestreden beslissing blijkt waarom verwerende partij meent dat de betreffende aanpassingen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO en artikel 4.2.19, §1 VCRO, waaromtrent geen (nieuw) openbaar onderzoek moet worden georganiseerd. In de bestreden beslissing wordt enkel overwogen dat er *“voor de bouwvrije stroken een kleine aanpassing als voorwaarde aan de vergunning kan verbonden worden”*.

De Raad stelt vast dat verwerende partij de aanvraag, die overeenkomstig de betwiste voorwaarde (met het oog op de goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de aangrenzende percelen) wordt gewijzigd, slechts verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, mits de (aldaar voorziene) brug wordt afgeboord met zeer lichte, ondoorzichtige schermen die de privacy volledig waarborgen, en mits deze brug met de nodige schermen wordt uitgerust opdat de leefkwaliteit van de gevraagde woningen wordt gegarandeerd. Zo stelt zij naar aanleiding van de opmerking in het beroepschrift van verzoekende partijen dat *“de brug ... ongewenste inzichten op de omliggende tuinen met zich mee zal brengen, en schermen dan weer tot een onesthetische mastodont zouden leiden”*, dat het *“in deze perfect haalbaar is om de brug af te boorden met zeer lichte, ondoorzichtige schermen die de privacy volledig waarborgen, zonder er van wederzijdse inkijk kan sprake zijn”*, maar dat *“dit echter bij de aanvraag voor de brug het voorwerp zal uitmaken van een beoordeling”*. In dezelfde zin stelt zij naar aanleiding van de opmerking in het beroepschrift van verzoekende partijen inzake de bouwvrije stroken dat *“centraal tussen de loten 2 en 3 een ruimte van 7.5m als bouwvrije strook is voorgesteld, waarbij een strook van 3m voor de brug is gereserveerd”, zodat “er dus een afstand is van 2.25m van elke woning tot deze brug”, dat “dit ruim bemeten is”, gezien “uit navraag bij zowel Infrabel als de gemeente blijkt dat deze ruimte niet benodigd is om enige technische of juridische reden, en dus ontwerpmatig is ingegeven”, en dat “gezien de brug met de nodige schermen zal moeten worden uitgerust echter kan aangenomen worden dat de leefkwaliteit van de woningen niet noemenswaardig zal verkleinen indien deze afstand verkleind wordt”, maar dat “de concrete uitwerking van de brug deel zal uitmaken van een andere stedenbouwkundige vergunning, waarin hieraan aandacht kan gegeven worden”. Verwerende partij anticipeert met de betwiste voorwaarde op de hypothese dat de inrichting van de brug, die zij met het oog op de vergunbaarheid van het qua inplanting gewijzigde bouwproject noodzakelijk acht, in het kader van de vergunningsaanvraag voor deze brug zal worden opgelegd door de (op dat ogenblik) bevoegde vergunningverlenende overheid. De betreffende brug dient evenwel nog het voorwerp uit te maken van een (afzonderlijke) aanvraag, die (onder meer wat betreft de concrete inplanting en inrichting) op haar eigen merites zal moeten worden beoordeeld, aan de hand van de geldende regelgeving. Derhalve kan door verwerende partij niet worden gegarandeerd dat de voor de inpasbaarheid van huidige gewijzigde aanvraag noodzakelijk geachte afboording van de brug, met specifieke schermen, effectief zal worden gerealiseerd. De uitvoering hiervan is afhankelijk van de vergunningsaanvraag voor de brug en van het oordeel daaromtrent van de vergunningverlenende overheid. Er bestaat (vooralsnog) dan ook geen zekerheid dat de (aangepaste) bouwvrije stroken afdoende zijn in het licht van hun doel *“om een groene overgang tussen percelen te bewerkstelligen, de impact van de gebouwen op aanpalende percelen te verkleinen en het evenwicht te bewaken tussen de percelen”*.*

In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij beweert in haar repliek, houdt zij wel degelijk reeds rekening met de (inrichting van de) brug als niet-bestaande, toekomstige constructie, ook al dient de verenigbaarheid van de brug met de goede ruimtelijke ordening in beginsel nog te worden beoordeeld naar aanleiding van de vergunningsaanvraag voor deze brug. Haar verweer dat *“indien zou blijken dat de brug moet worden voorzien van schermen die het passanten onmogelijk maakt om vanop de brug (te) kunnen inkijken op de erven of in de woningen van de middelste percelen”, “deze voorwaarde dan kan worden opgelegd bij het verlenen van de vergunning voor de brug” die “geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag”, zodat “het geenszins zinvol is om deze voorwaarde op te nemen in het bestreden besluit”,* gaat voorbij aan de vaststelling dat de afboording van de brug met specifieke schermen op basis van de bestreden beslissing noodzakelijk wordt geacht in het licht van de vergunbaarheid van voorliggende (gewijzigde) aanvraag. De met de goede ruimtelijke ordening conforme uitvoering van het (op basis van de betwiste voorwaarde gewijzigde) bouwproject wordt dan ook onrechtreeks afhankelijk gesteld van de beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de vergunningsaanvraag voor de brug.

Dit standpunt van de Raad vindt steun in het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (van 15 april 2011) naar aanleiding van een (eerdere) aanvraag tot *“het verkavelen van een perceel in 4 loten met mogelijkheid tot maken van een voet- of fietsbrug over de spoorweg”,* waarbij een gelijkaardig bouwproject zou worden gerealiseerd. Daarin wordt het volgende overwogen inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

“- functionele inpasbaarheid : Het perceel is beperkt in oppervlakte en heeft een geringe bouwdiepte. Verdichting op deze plek is evenwel te verdedigen omwille van de link die wordt gelegd met het station dat is gelegen aan de overzijde van het spoor. Deze link bestaat uit een te realiseren brug over de spoorweg. Over deze brug zijn geen gegevens bekend. Noch de afmetingen, noch de inplanting, noch de hoogte van de brug boven het perceel, noch de afwerking. Deze gegevens zijn evenwel essentieel aangezien de brug een structurerend element is voor de invulling en bebouwingswijze van het perceel. Immers, de hoogte van de brug boven de tuinzone geeft bijvoorbeeld aan of de ruimte onder de brug bruikbaar is als tuinzone, af te werken als tuinberging, Ook de ligging van de brug in de zijdelingse bouwvrije (strook) is niet gebruikelijk maar is mogelijk stedenbouwkundig te verantwoorden op basis van een specifieke typologie van woningen met gesloten zijgevels gericht naar deze brug. De functionele inpasbaarheid van het project is bijgevolg afhankelijk van de brug; de aanwezigheid ervan en de wijze van uitvoering.”

7.

Gelet op voormelde overwegingen dienen (ook) de gewijzigde bouwplannen aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen, om derden (en desgevallend ook de adviesverlenende instanties) in staat te stellen om kennis te nemen van de nieuw ontworpen situatie, en om daarover hun opmerkingen en bezwaren te formuleren, opdat de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken zou kunnen oordelen. Deze vaststelling heeft tevens tot gevolg dat verwerende partij, gelet op de principiële bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.7.12 VCRO, niet (langer) bevoegd is om kennis te nemen van de op basis van haar (noodzakelijk geachte) voorwaarde ‘gewijzigde’ bouwplannen, waarvan de wijzigingen niet kunnen worden beschouwd als een beperkte aanpassing die betrekking heeft op kennelijk toekomstige zaken. Het staat in eerste instantie aan het college van burgemeester en schepenen om zich uit te spreken omtrent de (gewijzigde) bouwplannen. De vaststelling dat de bestreden beslissing stelt dat *“een afstand van 2.25m van elke woning tot deze brug ... ruim bemeten is”,* en dat *“uit navraag bij zowel Infrabel als de gemeente blijkt dat deze ruimte niet benodigd is”,* doet hieraan geen afbreuk, temeer het dossier geen stukken bevat waaruit blijkt dat

“de gemeente” zich (in tegenstelling tot de vergunningsbeslissing in eerste aanleg) akkoord verklaart met de beperking van de bouwvrije stroken tussen de beoogde brug en de centraal gelegen woningen.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel dient niet te worden onderzocht, gezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 7 maart 2013, waarbij aan de bvba LIVING-STONE PROMOTIONS een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de bouw van vier woningen op het perceel gelegen te 3051 Oud-Heverlee, Molenstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 116b3.
2. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE