

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0447
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0514-A

Verzoekende partijen	1. de heer Willy DE KEYSER 2. mevrouw Edith VAN BOGAERT vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Peter DE LEEUW 2. mevrouw Christel DE LEEUW vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Joris CLAES, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf Van Hoornestraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 19 januari 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht van 5 november 2012 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend op een perceel gelegen te 2960 Brecht, Handbooglaan 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 34Y17.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 24 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 25 juli 2017 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juli 2018.

Advocaat Gregory VERHELST en de heer en mevrouw Willy DE KEYSER en Edith VAN BOGAERT voeren het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Joris CLAES voert het woord voor tussenkomen de partijen.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen de partijen dienen op 8 augustus 2012 (datum van de ontvankelijkheid -en volledighedsverklaring) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van een perceel voor vrijstaande bebouwing in twee percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ' Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 augustus 2012 tot en met 12 september 2012, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De groendienst van de gemeente Brecht adviseert op 20 augustus 2012 gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos meldt op 28 augustus 2012 dat de aanvraag niet onder de toepassing van het bosdecreet valt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht adviseert op 24 september 2012 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan. De aanvraag betreft de opsplitsing van een perceel voor vrijstaande bebouwing in 2 percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages. Om een goede inpassing in de omgeving mogelijk te maken, worden volgende wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggende verkaveling opgelegd:

- Gezien het gaat om percelen met een beperkte oppervlakte (499m2 en 580m2) en de gronden worden omschreven als loten voor gekoppelde eengezinswoningen, wordt het gebruik van de garage als bewoonbare ruimte op voorwaarde dat er een afzonderlijk woongedeelte wordt voorzien in deze constructie niet toegestaan.

- Om het groene karakter van de omgeving te kunnen garanderen wordt er opgelegd dat bijgebouwen op minstens 5m achter de achtergevelbouwlijn dienen ingeplant te worden, wordt de bouwzone ingeperkt van 17m naar 15m, wordt het rooien van bomen enkel toegestaan voor de oprichting van en het verschaffen van toegang tot de woning, mag er maximaal 1 bijgebouw per hoofdgebouw worden opgericht, de gezamenlijke oppervlakte van bergplaatsen, hokken, zwembaden en tuinhuisjes mag niet meer dan 30m² bedragen, maximaal 10% van de perceelsoppervlakte mag ingericht worden met verhardingen met uitzondering van opritten en toegangen tot de woning en dient minstens 25% van het perceel ingericht te worden met streekeigen bomen of struiken.
- Gezien de geringe oppervlakte van de percelen en om het groene karakter van de percelen te kunnen garanderen, dient de garage verplicht ingericht te worden op 5m achter de voorgevelbouwlijn in de zijtuinstrook zoals aangeduid op het bijhorende plan.
- In harmonie met de omringende bebouwing mag de dakhelling van het hoofdgebouw maximaal 45° bedragen en zijn dakuitbouwen niet toegelaten.
- Om het duurzame en groene karakter van de verkaveling mee invulling te geven wordt het gebruik van kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet,... opgelegd.

Overwegend dat de aanvraag, rekening houdende met bovenstaande opmerkingen, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Besluit

Gunstig advies ... onder volgende voorwaarden:

- De in rood gewijzigde voorschriften moeten strikt nageleefd worden.
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 oktober 2012 voorwaardelijk gunstig:

“Ik sluit mij ... aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn voorwaardelijk gunstige beoordeling d.d. 24.09.2012:

- *Bijgaande, door de gemeente Brecht in rood gewijzigde, stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden toegepast;*
- *Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. ...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht verleent op 5 november 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden, op basis van de motivering in haar advies van 24 september 2012 en in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 24 oktober 2012.

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 13 december 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen, mits naleving van de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012 en de toepassing van de in eerste aanleg aangepaste verkavelingsvoorschriften.

Na de hoorzitting van 4 februari 2013 beslist verwerende partij op 7 februari 2013 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen in rood gewijzigde voorschriften, en mits de voorwaarden zoals

opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012 strikt worden nageleefd:

“ ...

Het bouwen van een gekoppelde eengezinswoning is inpasbaar in de omgeving. Het klopt dat er in de nabije omgeving vooral vrijstaande eengezinswoningen voorkomen. Toch kan men, gelet op de ruimere omgeving, stellen dat het bouwen van een eengezinswoning met enkel een gekoppelde garage hier inpasbaar is. Bovendien is enige verdichting niet vreemd aan de hedendaags woonbeleid.

De verkaveling waar de beroeper/bezwaarindiener naar verwijst is gelegen in woonparkgebied, waar grotere perceelsoppervlaktes en een bebouwbare oppervlakte van 250m² gangbaar zijn. Voorliggende verkaveling ligt in woongebied, waar zulke voorschriften niet gehanteerd worden.

Men kan stellen dat de invloed van 1 bijkomend perceel een minimale, tot nagenoeg geen, impact zal hebben op de mobiliteit.

...

De percelen zijn respectievelijk 499m² en 580m² groot.

Een tuinzone van minstens 10m is een stedenbouwkundig aanvaardbare norm. Gelet op de groene omgeving kan men stellen dat de totaal bebouwbare diepte van 17m kan worden ingeperkt naar 15m. Op deze manier blijft er aan de kortste zijde ook een tuindiepte van +/-10m over. Hiermee wordt het standpunt van de gemeente bijgetreden.

Het gebruik van de garage als bewoonbare ruimte op voorwaarde dat er een afzonderlijk woongedeelte wordt voorzien in deze constructie kan, gelet op de perceelsconfiguratie en de gekoppelde garage, niet worden aanvaard. De groene omgeving dient zoveel mogelijk te worden gevrijwaard, er kan maximaal 1 bijgebouw per hoofdgebouw worden opgericht. In totaal kan maximum 10% van de perceelsoppervlakte aan verharding aangelegd worden, met uitzondering van opritten en toegangen tot de woning. De verhardingen dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen. De oppervlakte voor zwembad, tuinhuisje en hokken kan 30m² bedragen. Het overige gedeelte dient als tuin gehandhaafd te worden, met minstens 25% van het perceel ingericht met streekeigen bomen of struiken.

In harmonie met de omliggende bebouwing, mag de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° bedragen en worden dakuitbouwen niet toegelaten.

De verkavelingsvoorschriften werden in deze zin aangepast.

Beroeper haalt aan dat zij door deze verkaveling hinder zullen ondervinden met betrekking tot zonlichtwegname en privacy. Men kan stellen dat, gelet op de oriëntatie van de woning, er nog voldoende zonlicht in de tuin aanwezig zal zijn. Bovendien kan men stellen dat de tuin van beroepers voldoende diep is, het zou slechts het achterste stukje betreffen. Alle normaal gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd, enige inkijk is eigen aan woongebied.

...”

5.

Tegen deze beslissing dienen verzoekende partijen een verzoek tot vernietiging in bij de Raad, die de verkavelingsvergunning met het arrest met nummer RvVb/A/1617/0063 van 15 september 2016 vernietigt op basis van (onder meer) volgende overwegingen:

“ ...

De Raad oordeelt dat geciteerde motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht

van de overwegingen hieromtrent in het beroepschrift van verzoekende partijen, kennelijk niet afdoende is. Deze motivering volstaat geenszins om de bestreden beslissing te kunnen dragen, onder meer gezien daaruit niet blijkt dat verwerende partij afdoende rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de typologie van de beoogde gekoppelde eengezinswoningen, hun schaal en gabarit en hun inplanting ten opzichte van de aanpalende woningen.

Verzoekende partijen stelden in hun beroepschrift onder meer dat het college van burgemeester en schepenen geen rekening hield met “de omgeving, gekenmerkt door vrijstaande bebouwing met perceelgrootte 1000 tot 1500m² en meer”. Hoewel verwerende partij, in navolging hiervan, eveneens vaststelt dat “er in de nabije omgeving vooral vrijstaande eengezinswoningen voorkomen” (zoals onder meer ook blijkt uit het kadastraal percelenplan in het dossier), besluit zij vervolgens (louter) onder verwijzing naar “de ruimere omgeving” dat het beoogde project aldaar inpasbaar is. Derhalve blijkt reeds uit de motivering van de bestreden beslissing dat verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening abstractie maakte van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, die nochtans niet buiten beschouwing kan worden gelaten en doorslaggevend is in vergelijking met de ruimere omgeving (die volgens verzoekende partijen overigens eveneens wordt gekenmerkt door open bebouwing op grote percelen, terwijl dit door verwerende partij op zich niet wordt tegengesproken). ...

De toevoeging van verwerende partij dat “enige verdichting niet vreemd is aan de hedendaags woonbeleid” doet geen afbreuk aan het motiveringsgebrek, en betreft een loutere stijlclausule. Vooreerst dient ook de door verwerende partij klaarblijkelijk beoogde optimale benutting van de beschikbare ruimte in het woongebied middels het streven naar een hogere bebouwings- en woondichtheid steeds te geschieden met respect voor de specifieke kenmerken van het bouwperceel en de onmiddellijke omgeving. Bovendien bevat de bestreden beslissing geen enkele planologische verantwoording voor de beoogde verdichting aldaar. In die optiek dient de Raad niet in te gaan op de discussie tussen partijen inzake de verenigbaarheid van de bestreden beslissing met de opties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en de op basis hiervan beoogde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen aldaar.

*Wat betreft de schaal en het gabarit, evenals de inplanting van de gekoppelde ééngesinswoningen ten opzichte van de aanpalende woningen, stelden verzoekende partijen in hun beroepschrift onder meer dat het college van burgemeester en schepenen geen rekening hield met “het groene karakter (vroeger bos) van het perceel en omgeving”, noch met “de negatieve gevolgen op het woonklimaat van de onmiddellijke burenen door de vrij omvangrijke toegestane bebouwing en bijgebouwen ...”. Terwijl verwerende partij, in navolging hiervan, eveneens verwijst naar “de groene omgeving”, stelt zij terzake enkel dat “een tuinzone van minstens 10m een stedenbouwkundig aanvaardbare norm is”, zonder de tuinzones van de omliggende bebouwing in haar oordeel te betrekken, terwijl deze tuinzones nochtans mede de ‘stedenbouwkundig aanvaardbare norm’ bepalen. Inzake de schaal en het gabarit van de gekoppelde ééngesinswoningen wordt in de bestreden beslissing enkel overwogen dat “in harmonie met de omliggende bebouwing” “de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° mag bedragen en dakuitbouwen niet worden toegelaten”. De overige kenmerken van de omliggende bebouwing, zoals de kroonlijst -en nokhoogtes, worden evenwel niet benoemd, zodat de aanvraag in de bestreden beslissing evenmin wordt getoetst aan de schaal en het gabarit, evenals aan de inplanting van de omliggende woningen. In de omschrijving van de aanvraag wordt enkel gesteld dat het bouwperceel is gelegen “net buiten het centrum van Sint-Job (Brecht)”.
...”*

6.

In navolging van voormeld arrest wordt de administratieve vergunningsprocedure hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 november 2016, waarin wordt geadviseerd om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

In navolging hiervan wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht van 7 december 2016 tot 5 januari 2017 een openbaar onderzoek georganiseerd op basis van de door tussenkomende partijen aangepaste plannen en voorschriften, waarbij verzoekende partijen twee bezwaarschriften indienen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van 12 januari 2017 opnieuw om het beroep van verzoekende partijen niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 januari 2017 beslist verwerende partij op 19 januari 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

De aanvraag betreft het bouwen van twee woningen, waarbij de garage gekoppeld zal worden opgericht. Eerst en vooral komen in de omgeving (binnen een straal van 100m) wel degelijk constructies voor die gekoppeld werden opgericht op de perceelsgrens.

Ook halfopen, gekoppelde bebouwing is niet vreemd in de omgeving. In de straat van beroepers (Vaartlaan 58-59, Vaartlaan 60-61, Vaartlaan 62-63) komt dergelijke bebouwing voor, allen gelegen binnen een straal van 200m van de voorliggende aanvraag. Ook in de Handbooglaan zelf komen bijgebouwen voor, die gekoppeld met het hoofdgebouw tot tegen de perceelsgrens worden voorzien of tot op een afstand van +/- 30cm.

De beoogde verkaveling omvat percelen met een perceelsbreedte van +/- 14,75m. De percelen in de nabije omgeving (binnen een straal van 100m) hebben een variërende perceelsbreedte van 7m tot +/- 20m en meer. De gevraagde perceelbreedte is dus passend in de omgeving. De percelen zijn respectievelijk 499m² en 580m² groot.

Gelet op de groene omgeving kan men stellen dat de totaal bebouwbare diepte van 17m kan worden ingeperkt naar 15m. Op deze manier blijft er aan de kortste zijde ook een tuindiepte van +/- 10m over. De tuindiepte varieert dan op het kortste punt van 10m tot 21m. Ook deze diepte komt eveneens veelvuldig voor in de omgeving, variërend van 10-20m en meer. Het naastliggende perceel heeft een tuindiepte van +/- 11m.

In harmonie met de omliggende bebouwing, mag de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° bedragen en worden dakuitbouwen niet toegelaten.

De meeste bebouwing in de omgeving dateert van de jaren '60 en was in eerste instantie bedoeld als vakantieverblijf. De recentere bebouwing in de omgeving sluit echter aan bij het gevraagde. Onder andere in de Handbooglaan werd recent een eengezinswoning gebouwd met in totaal 3 bouwlagen (2 bouwlagen + schuin dak). De recente nieuwbouwwoning op het einde van de Handbooglaan sluit met 2 bouwlagen en een plat dak, aan bij de gevraagde kroonlijsthoogte. Ook in de straat van beroeper (Vaartlaan) komt bebouwing voor met 2 bouwlagen en schuin dak.

Ook van het bebost karakter blijft weinig tot niets meer over. Bijna alle percelen zijn bebouwd met veel verharding, zwembaden en tal van bijgebouwen.

Het gevraagde is dus niet vreemd in de omgeving. Bovendien is enige verdichting niet vreemd aan het hedendaags woonbeleid.

Alle referentievoorbeelden bevinden zich binnen een straal van 200m van het betreffende perceel. De Zandstraat, waar tijdens het tweede openbaar onderzoek naar wordt verwezen, bevindt zich binnen een ruimere straal van 600-700m. Bovendien is er geen duidelijkheid over welk perceel het gaat en kan deputatie hier geen uitspraak over doen.

De "Matexi" verkaveling waar de beroeper/bezwaarindiener naar verwijst is gelegen in woonparkgebied, waar grotere perceelsoppervlaktes en een bebouwbare oppervlakte van 250m² gangbaar zijn. Voorliggende verkaveling ligt in woongebied, waar zulke voorschriften niet gehanteerd worden.

Men kan stellen dat de invloed van 1 bijkomend perceel een minimale, tot nagenoeg geen, impact zal hebben op de mobiliteit. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Het gebruik van de garage als bewoonbare ruimte op voorwaarde dat er een afzonderlijk woongedeelte wordt voorzien in deze constructie kan, gelet op de perceelsconfiguratie en de gekoppelde garage, niet worden aanvaard. De groene omgeving dient zoveel mogelijk te worden gevrijwaard, er kan maximaal 1 bijgebouw per hoofdgebouw worden opgericht. In totaal kan maximum 10% van de perceelsoppervlakte aan verharding aangelegd worden, met uitzondering van opritten en toegangen tot de woning. De verhardingen dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen. De oppervlakte voor zwembad, tuinhuisje en hokken kan maximaal 30m² bedragen. Het overige gedeelte dient als tuin gehandhaafd te worden, met minstens 25% van het perceel ingericht met streekeigen bomen of struiken.

De verkavelingsvoorschriften werden in deze zin aangepast.

Beroeper haalt aan dat zij door deze verkaveling hinder zullen ondervinden met betrekking tot zonlichtwegname en privacy. Men kan stellen dat, gelet op de oriëntatie van de woning, er nog voldoende zonlicht in de tuin aanwezig zal zijn. Bovendien kan men stellen dat de tuin van beroepers voldoende diep is, het zou slechts het achterste stukje betreffen. Alle normaal gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd, enige inkijk is eigen aan woongebied.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

13. Zoals in het feitenrelaas reeds werd uiteengezet, is het perceel van verzoekers gelegen aan de Vaartlaan 49, i.e. vlak achter het perceel waar de bestreden verkavelingsvergunning betrekking op heeft.

Het bestreden besluit houdt vergunning in voor de verkaveling van een perceel in twee loten voor halfopen aaneengesloten bebouwing die door haar omvang en haar hoogte hinder zal meebrengen voor verzoekers, in het bijzonder voor wat betreft het verlies aan zonlicht en privacy door inkijk vanuit de op grond van de verkavelingsvergunning te bouwen woningen.

Doordat op het perceel twee woningen zullen worden opgericht, verhoogt ook de woondruk op de directe omgeving van verzoekers. Hierdoor zullen naast de achtertuin van verzoekers twee bijkomende gezinnen komen wonen, met alle bijhorende overlast - lawaai- en geluidshinder, privacyhinder en verminderd zonlicht - en bijkomende verkeersbewegingen vlakbij de perceelsgrenzen. Vanzelfsprekend zal hierdoor het leefgenot van verzoekers ernstig worden aangetast.

14. De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning laten toe dat twee woningen met een nokhoogte van maar liefst 11 meter op een afstand van slechts 10 meter van de perceelsgrens worden opgericht. Dit zal ontegensprekelijk leiden tot onaantvaardbare schaduw- en privacyhinder voor verzoekers, zowel in hun woning als in hun tuin. Hierdoor zal hun leef- en woongenot ernstig wordt aangetast.

15. Verzoekers beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang ... aangezien zij hinder zullen ondervinden ingevolge de verkavelingsvergunning.

In het arrest van 15 september 2016 werd het belang van verzoeker terecht aanvaard ...

Zij voegen hieraan in hun toelichtende nota nog het volgende toe:

“ ...

17. Hoewel tussenkomende partijen het belang van verzoekende partijen niet hadden betwist, poneren zij thans dat verzoekende partijen zagezegd geen belang zouden hebben ... Deze ... exceptie ... houdt totaal geen rekening met het arrest van 15 september 2016 van Uw Raad waarin het belang van verzoekers terecht werd aanvaard.

...

Volgens tussenkomende partijen zou er geen inkijk of schaduwvorming mogelijk zijn op het perceel van verzoekers. Tussenkomende partijen beweren dat doordat de woning van verzoekers aan de straatzijde is ingeplant en de nieuwe gekoppelde woningen op de verkavelingsvergunning zullen grenzen aan de tuin van verzoeker, deze zagezegd geen "substantiele" schaduwvorming kunnen ondergaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat tussenkomende partijen wel degelijk erkennen dat de nieuwe woningen die worden toegelaten door de verkavelingsvergunning zullen zorgen voor schaduwvorming op het perceel van verzoekers. Tussenkomende partijen verliezen hierbij uit het oog dat de nokhoogte van de nieuwe woningen meer dan 10 meter zal bedragen, hetgeen gemakkelijk overeenstemt met 3 woonlagen, en gelegen zijn ten zuiden van de woning van verzoekers. Door de hoogte en zuidelijke ligging van de nieuwe gekoppelde woningen zullen deze vanzelfsprekend zorgen voor schaduwvorming op het perceel van verzoekers.

Verzoekende partijen benadrukken dat zij niet alleen bijkomende schaduwvormingen zullen moeten ondergaan in hun woning, maar ook in hun tuin. Deze bijkomende belasting zal vanzelfsprekend ook zorgen voor hinder.

In tegenstelling tot hetgeen tussenkomende partijen beweren, beklagen verzoekers zich niet over de vermeende schaduwvorming van de bestaande bomen ...

18. De bewering van tussenkomende partijen dat er geen sprake zou zijn van enige inkijk omdat de afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek zouden worden gerespecteerd kan evenmin worden begrepen.

Volgens vaste rechtspraak van Uw Raad is het bij de beoordeling of een verzoekende partij hinder en nadelen kan ondervinden van geen tel of de afstandsregels ten opzichte van de perceelsgrenzen uit het Burgerlijk Wetboek zouden worden gerespecteerd. ...

Tussenkommende partijen erkennen dan ook dat er vanuit het perceel waarvoor de verkavelingsvergunning werd toegekend, inkijk zal zijn op het perceel van verzoekers. Volgens tussenkommende partij zou het echter gaan om woongebied waarbij "verdraagzaamheid" aan de dag zou moeten worden gelegd. In tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd ... verzetten zij zich helemaal niet tegen een bestemmingsconforme invulling van het perceel. Zij komen enkel op tegen een maximale invulling van het perceel, waarbij tussenkommende partijen met het oog op een winstmaximalisatie proberen twee gekoppelde woningen op te richten op een perceel dat enkel geschikt is voor de bouw van één ééengezinswoning. ...

...

2.

Tussenkommende partijen betwisten het belang van verzoekende partijen als volgt:

" ...

32. ... Artikel 4.8.11 §1 van de VCRO ... stelt ... in uitdrukkelijke bewoordingen dat men hinder of nadelen dient te ondervinden om een vergunningsbeslissing aan te vechten voor Uw Raad.

33. Verzoekende partijen claimen deze hinder of nadelen te ondervinden door "een verlies aan zonlicht en privacy door inkijk". Tussenkommende partijen maakten in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsprocedure ... een nota op waarin ... wordt geschetst dat de door verzoekende partijen opgeworpen hinderaspecten niet corresponderen met de realiteit

...

36. Daarnaast zal een deel van de bomen die thans aanwezig zijn verdwijnen, zodat er minder schaduw op het perceel van verzoekende partijen zal worden geworpen. Een deel van de bomen zal evenwel worden behouden om eventuele inkijk tussen de percelen te beperken. Bovendien leggen verzoekende partijen geen enkele bezonningsstudie voor die hun standpunt inzake de vermeende hinder zou ondersteunen.

37. Voor zover er overigens sprake kan zijn van schaduwhinder, wordt deze trouwens veroorzaakt door de bestaande 20 m hoge bomen op het links aanpalende perceel van tussenkommende partijen. Het zijn die bomen die schaduw werpen op het perceel van verzoekende partijen, en niet twee 10,28 m hoge woningen, die op 14 tot 25 m van de achterste perceelsgrens gebouwd worden. ...

38. Wat betreft de inkijk kan hetzelfde worden gesteld als over de schaduw. Vanuit de nieuwe bebouwing is de inkijk op de percelen van verzoekende partijen uiterst beperkt. De vergunning voldoet aan de afstandsregels van het Burgerlijk Wetboek. De resterende bomen op het perceel minimaliseren de inkijk op het perceel van verzoekende partijen.

39. Bovendien vergeten verzoekende partijen te verwijzen naar hun verkavelingsvergunning uit 1977, waardoor hun links- en rechtsaanpalende burens veel korter bij zitten dan de woningen van tussenkommende partijen ...

...

41. Tot slot dient te worden gewezen op het feit dat ... in woongebied toch enige mate van verdraagzaamheid mag worden verwacht van verzoekende partijen en dat zij moeten aanvaarden dat een reeds eerder bebouwd perceel bouwgrond wordt gehandhaafd voor woningbouw. ...

42. Het is duidelijk dat de beweerde hinder en nadelen hypothetisch zijn, minstens volledig disproportioneel.

43. De enige reden waarom verzoekende partijen aanspraak zouden kunnen maken op een rechtmatig belang is het feit dat hun perceel (helemaal achteraan dan nog) grenst aan het perceel van tussenkomende partijen. ...

44. ... Het mag duidelijk zijn dat verzoekende partijen niet verder komen dan een louter nabuurschap. Van concrete en substantiële hinder of nadelen is geen sprake.

45. ... Verzoekende partijen maken het bestaan van de hinder of nadelen onvoldoende waarschijnlijk en omschrijven de aard en de omvang ervan niet voldoende concreet. Ze tonen niet aan dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij zullen ondervinden ...
..."

Zij voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

"...

5. ... Tussenkomende partijen gingen intussen opnieuw op onderzoek uit in de wijk en stelden een nieuwe, eigen nota op in replek op de onjuiste argumentatie van verzoekende partijen. Deze nota wordt als het nieuwe stuk 12a ... toegevoegd, plus een aantal bijlagen 12b-f ...

6. Inzake hun belang betogen verzoekende partijen andermaal dat zij hinder of nadelen zullen ondervinden ingevolge "een verlies aan zonlicht en privacy door inkijk" door het bestreden besluit. Tussenkomende partijen zouden hierbij geen rekening houden met het arrest van Uw Raad dd. 15 september 2016. Wat verzoekende partijen evenwel nalaten te vermelden, is dat zij Uw Raad intentioneel misleiden inzake dit vermeende verlies aan zonlicht en privacy.

7. Vooreerst is het feitelijk onjuist, dat de bestaande bomen grotendeels zullen verdwijnen en dat enige gebeurlijke schaduwvorming daardoor enkel het gevolg zou zijn van de twee nieuwe woningen die zouden verschijnen op het perceel van tussenkomende partijen:

- De bestaande bomen zullen enkel gekapt worden ter hoogte van de bouwput en de oprit, zodat alle groen langs de linkerperceelsgrens en de achterste perceelsgrens, grenzend aan de Vaartlaan 49 (eigendom van verzoekende partijen) behouden zal blijven ter voorkoming van eventuele inkijk.

- Nu reeds valt er behoorlijk wat effectieve schaduw op de woning en de groententuin van verzoekende partijen door de hoge bomen op het perceel van de linkerburen van tussenkomende partijen. Hierover beklagen verzoekende partijen zich echter geenszins, ook al is hun dak van zonnepanelen voorzien, waarmee zich kennelijk dan toch geen probleem stelt, ondanks de hoge bomen die daar nu reeds schaduw op werpen. Deze bomen zijn minstens 20 m hoog en zullen ook blijven staan. Echter zouden twee woningen met een maximale hoogte van 11 m dan plots toch voor een onoverkomelijk schaduwprobleem zorgen volgens verzoekende partijen ... Recente foto's van 11, 13 en 17 november 2017 tonen hierbij de volstrekte onzinnigheid van het standpunt van verzoekende partijen aan ...

8. Ten tweede tonen recente foto's van 11 november 2017 inzake de "groententuin" van verzoekende partijen dat het gedeelte groententuin bijzonder klein is, hoop en al 25 m² ... Anders dan verzoekende partijen doen uitschijnen, gaat het dus niet om een grote groententuin, die intensief onderhoud vraagt en waar zij veelvuldig in zouden werken ...
..."

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomende partijen stellen in essentie dat verzoekende partijen onvoldoende concreet aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen zullen/kunnen ondervinden uit hoofde van de bestreden vergunning, waarmee in se invulling wordt gegeven aan de woonbestemming van het bouwperceel.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

3.

Het wordt niet betwist dat voorliggende procedure betrekking heeft op de herstelbeslissing van verwerende partij met betrekking tot de aanvraag van tussenkomende partijen voor een verkavelingsvergunning, nadat de initiële vergunningsbeslissing door de Raad werd vernietigd met een arrest van 15 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0063. In voormeld arrest, waartegen door tussenkomende partijen geen cassatieberoep werd aangetekend, werd in het kader van een gelijkaardige exceptie van tussenkomende partijen inzake de ontstentenis van belang in hoofde van verzoekende partijen geoordeeld als volgt:

“ ...

Door expliciet te wijzen op het feit dat de bestreden beslissing, als rechtsgrond voor een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van twee halfopen bebouwingen, een verlies aan zonlicht en privacy door inkijk zal teweegbrengen ten aanzien van hun perceel (met woning en tuin), maken verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het “verlies aan privacy door inkijk vanuit de op basis van de verkavelingsvergunning te bouwen woningen”, waarop verzoekende partijen wijzen, wordt door tussenkomende partijen (onafgezien van de betwisting van de ernst van deze hinder of nadelen) overigens niet ontkend, gezien zij terzake overwegen dat “vanuit de nieuwe bebouwing de inkijk op de percelen van verzoekende partijen beperkt is”.

Verzoekende partijen beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO.

...”

Tussenkomende partijen voeren heden een gelijkaardige exceptie van belang aan, terwijl zij niet aantonen dat de juridische en feitelijke omstandigheden ondertussen zijn gewijzigd. Ondanks hun bijkomend onderzoek van de wijk, hun verduidelijking inzake de invloed van de ter hoogte van het perceel van verzoekende partijen aanwezige en te rooien bomen en de groentetuin van

verzoekende partijen, bestaat er dan ook geen reden om anders te oordelen dan hierboven geciteerd. De exceptie dient reeds om die reden te worden verworpen.

4.

Voor zoveel als nodig wordt vastgesteld dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift (opnieuw) expliciet wijzen op de vaststelling dat hun woning met tuin *“is gelegen vlak achter het perceel waar de bestreden verkavelingsvergunning betrekking op heeft”*, en dat *“het bestreden besluit vergunning inhoudt voor de verkaveling van een perceel in twee loten voor halfopen aaneengesloten bebouwing die door haar omvang en haar hoogte hinder zal meebrengen voor verzoekers, in het bijzonder voor wat betreft het verlies aan zonlicht en privacy door inkijk vanuit de op grond van de verkavelingsvergunning te bouwen woningen”*. Voorts stellen zij dat *“doordat op het perceel twee woningen zullen worden opgericht, ook de woondruk op de directe omgeving van verzoekers verhoogt”* en er *“naast de achtertuin van verzoekers twee bijkomende gezinnen zullen komen wonen, met alle bijhorende overlast - lawaai- en geluidshinder, privacyhinder en verminderd zonlicht - en bijkomende verkeersbewegingen vlakbij de perceelsgrenzen”*, waardoor hun *“leefgenot ernstig zal worden aangetast”*. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van de met de bestreden vergunning beoogde twee halfopen woningen (met een nokhoogte van 11 meter op een -kortste- afstand van 10 meter van de perceelsgrens) nadelig zal zijn voor hun leef- en woongenot maken verzoekende partijen redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Zij wijzen terzake niet louter op het feit dat zij nabuur zijn van de te bebouwen percelen. De vaststelling dat de beoogde woningen conform zijn met de gewestplanbestemming woongebied doet daaraan geen afbreuk, gezien verzoekende partijen niet kunnen worden geacht elke mogelijke invulling van deze bestemming te tolereren.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikken verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het legaliteits-, het gelijkheids-, het rechtszekerheids-, het vertrouwens-, het zorgvuldigheids- en het materiële motiveringsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

Doordat, de verwerende partij met de bestreden beslissing de verkavelingsvergunning heeft verleend voor de opsplitsing van een perceel grond bestemd voor vrijstaande bebouwing in twee percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages, terwijl de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt wordt door uitsluitend vrijstaande woningen en grote kavels met veel groen,

Dat in de bestreden beslissing verkeerdelijk wordt voorgehouden dat gekoppelde eengezinswoningen inpasbaar zouden zijn in de omgeving, hoewel deze niet voorkomen in de nabije omgeving deze wel zouden voorkomen in de ruimere omgeving,

Dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd dat de gekoppelde eengezinswoningen inpasbaar zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, wat betreft de schaal, gabarit en inplanting ... ten opzichte van de aanpalende woningen;

Terwijl, volgens artikel 4.3.1, § 1, 1°, b) VCRO een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd wanneer deze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening,

... Overwegende dat in de bestreden beslissing werd geoordeeld dat de typologie van gekoppelde eengezinswoningen verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening ...

... Dat de directe omgeving echter wordt gekenmerkt door grote kavels waarop alleenstaande woningen zijn opgericht; Dat ... de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein is opgebouwd volgens een uniform straatbeeld bestaande uit open bebouwing; Dat de onmiddellijke omgeving, in de eerste plaats gevormd door de naast- en achterliggende percelen en bij uitbreiding door de uniforme bebouwing in de rest van de straat dus uitsluitend uit open bebouwing bestaat, zonder dat hier halfopen bebouwingen voorkomen (zie fotoreportage ...);

Dat in de bestreden beslissing minstens impliciet wordt erkend dat de directe omgeving inderdaad wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing en dat in de directe omgeving geen gekoppelde bebouwing aanwezig is;

... Dat de Raad ... in haar vernietigingsarrest van 15 september 2016 oordeelde dat de bestreden beslissing onvoldoende was gemotiveerd en dat verwerende partij niet afdoende tekening had gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de typologie van de beoogde gekoppelde eengezinswoningen;

Dat in de replieknota na aanvullend verslag van de PSA duidelijk werd aangetoond dat in de onmiddellijke omgeving en in de percelen rondom het kwestieuze perceel enkel alleenstaande woningen op grote kavels voorkomen ...

Dat in de bestreden beslissing dan ook onmogelijk kon worden vastgesteld dat "halfopen, gekoppelde bebouwing ... niet vreemd [is] in de omgeving" ...; Dat deze bewering allerminst kan worden bijgetreden en strijdt met de door verzoekende partijen bijgebrachte stukken,

Dat uit de bijgebrachte stukken en foto's duidelijk blijkt dat zowel de onmiddellijke omgeving als de ruimere omgeving wordt gekenmerkt door ruime en open bebouwing, Dat garages hoofdzakelijk zijn ingepland in het hoofdgebouw en dat enkele woningen hoogstens beschikken over een carport,

... Dat in de bestreden beslissing aan de hand van enkele schaarse voorbeelden wordt getracht voor te houden dat de omgeving toch zou worden gekenmerkt door halfopen, gekoppelde bebouwing, Dat de opvatting van verwerende partij niet strookt met de werkelijkheid en een overduidelijk geval uitmaakt van 'cherry picking', zonder de werkelijke onmiddellijke en relevante omgeving in kaart te brengen;

Dat de woningen waarnaar wordt verwezen niet binnen een straal van 100 meter zijn gelegen van het perceel van de verkavelingsaanvraag, maar op een afstand van meer dan 160 meter, Dat in de bestreden beslissing aldus geen rekening wordt gehouden met de werkelijke bestaande toestand;

... Dat enkele gekoppelde woningen op een ruime afstand van het te verkavelen perceel geen afbreuk doen aan het feit dat in de onmiddellijke omgeving van het perceel enkel ruime open bebouwing aanwezig is;

...

Dat de verkavelingsvergunning de oprichting toelaat van gekoppelde halfopen eengezinswoningen, hetgeen vreemd is aan de bestaande omgeving; Dat de voorziene tuindiepte ook manifest kleiner is dan de gangbare tuindiepte in de omgeving; Dat de aangehaalde gekoppelde bebouwing zich op een ruime afstand van het verkavelingsperceel bevinden en deze bebouwingsvorm een uitzondering vormt, zodat op grond hiervan de verkavelingsvergunning niet kon worden afgeleverd;

Overwegende dat de bestreden beslissing nietszeggend motiveert dat het aangevraagde qua schaal en gabarit in overeenstemming zou zijn met de omgeving; Dat evenwel dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing strijdt met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van Uw Raad; Dat de voorziene nokhoogte van 11 meter immers niet wordt afgetoetst aan de omgeving, terwijl de nokhoogte substantieel hoger is dan gangbaar in de omgeving, Dat op dit vlak eveneens aan 'cherry picking' wordt gedaan door slechts één woning aan te halen in de Handbooglaan die een hogere nokhoogte zou hebben, Dat hiermee evenwel afbreuk wordt gedaan aan de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving waarin een nokhoogte van 11 meter als disproportioneel dient te worden beschouwd,

Dat gewezen moet worden op de nokhoogte van de woning van verzoekers die volgens het bouwplan slechts 7,5 meter, 8 meter schoorsteen inclus, bedraagt ...; Dat de bestreden beslissing echter een nokhoogte van wel 11 meter toestaat, hetgeen veel hoger is dan wat gangbaar is in de omgeving ...; Dat de gekoppelde woningen ondanks hun grote hoogte tot op nauwelijks 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen zullen worden ingepland en op nauwelijks 10 meter van de achterste perceelsgrens met verzoekers;

Dat de verwijzing naar één woning in de Handbooglaan evenwel geen concrete motivering uitmaakt waarom de voorziene hoge nokhoogte inpasbaar is in de omgeving; Dat één miskleun in de omgeving geen excuus mag zijn om dergelijk beleid verder te zetten en zo een disparaat straatbeeld te creëren; Dat de omgeving thans getuigt van een harmonieus beeld met gelijkaardige typologie, schaal en gabarit van woningen, zodat één woning die hiervan zou afwijken geen reden kan vormen om de harmonie en samenhang in de omgeving te doorbreken, wel integendeel; Dat de bestreden beslissing faalt concreet aan te tonen waarom de substantieel hogere nokhoogte verenigbaar met de aanpalende woningen en de onmiddellijke omgeving, Dat de loutere verwijzing naar de voorziene tuindiepte geen dergelijke motivering uitmaakt;

Dat aangaande de kroonlijsthoogte één voorbeeld - bovendien op 300 meter verwijderd van het betrokken perceel - wordt aangehaald van een eengezinswoning met drie bouwlagen; Dat het onduidelijk is welke kroonlijsthoogte deze woning zou hebben; Dat één woning bezwaarlijk als representatief voor de omgeving worden beschouwd, aangezien het vaststaat dat deze wordt gekenmerkt door open bebouwing op ruime kavels,

Dat de overweging in de bestreden beslissing dat de bewoning zou dateren uit de jaren '60 van de 20ste eeuw en destijds bestemd was als vakantiebewoning absoluut niet als relevant kan worden aanzien ...

Dat vastgesteld dient te worden dat de bestreden beslissing niet, of minstens onvoldoende, is gemotiveerd op het vlak van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening; Dat verwerende partij de aanvraag onvoldoende heeft afgetoetst aan de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en uitdrukkelijk aangehaald door verzoekers, en zonder rekening te houden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving,

Dat de Deputatie in dit geval evenwel niet vermocht zich te beperken tot de toetsing van de aanvraag aan de ruimere omgeving; ...

Dat bovendien geen rekening wordt gehouden met alle ingediende bezwaarschriften tijdens het aanvullend openbaar onderzoek en de daarin opgenomen argumentatie; Dat in de

bestreden beslissing niet eens melding wordt gemaakt van het bijkomend bezwaarschrift dat namens verzoeksters was ingediend ...

*Dat de Deputatie niet (afdoende) heeft geantwoord op de argumentatie in het administratief beroepschrift, de ingediende bezwaarschriften en de neer gelegde replieknota;
..."*

Zij voegen hieraan in hun toelichtende nota nog het volgende toe:

" ...

24. Ten eerste dient te worden opgemerkt dat de vereiste van belangenschade als voorwaarde bij een aangevoerd middel slechts in artikel 35 van het DBRC-decreet middels een Decreet van 9 december 2016, inwerking getreden op 24 april 2017. Voormelde vereiste is aldus niet van toepassing op het verzoek tot nietigverklaring van verzoekende partijen dat werd ingediend op 24 maart 2017.

Ondergeschikt dient te worden benadrukt dat verzoekers wel degelijk belang hebben bij het middel. Het spreekt voor zich dat de schending van de goede ruimtelijke ordening concreet gepaard gaat met hinder voor verzoekers. Zulks werd al omstandig aangetoond bij de omschrijving van het belang van verzoekers (zie supra).

In het middel wordt onder meer aangetoond dat de verkavelingsvergunning door de overdreven schaal en de maximalistische invulling van het perceel niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Door tussenkomende partijen wordt niet concreet weerlegd dat verzoekers geen hinder en nadelen zullen ondervinden door deze manifeste schending van de goede ruimtelijke ordening. De vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening raakt per definitie rechtstreeks aan de belangen van verzoekers, aangezien deze ervoor zorgt dat verzoekers de hinderaspecten beschreven in artikel 4.3.1, §2 VCRO niet dienen te ondergaan.

...

Verzoekers hebben weldegelijk belang bij het middel.

25. ...

Door tussenkomende partijen wordt niet ontkend dat de buurt zich feitelijk kenmerkt als een woonparkgebied. De aanwezigheid van het kanaal of een elektriciteitsleiding op een zekere afstand van de buurt doet geen afbreuk aan de concrete groene kenmerken van het gebied.

Tussenkomende partijen beroepen zich samen met de verwerende partij op allerlei elementen op een relatief grote afstand van de woonbuurt, zonder rekening te houden met de concrete groene elementen van het te verkavelen perceel en de omliggende terreinen.

26. De bewering van tussenkomende partijen dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een "gedifferentieerde verdichting" zou voorop stellen, doet geen afbreuk aan de verplichting om een vergunningsaanvraag te toetsen aan de goede plaatselijke ordening. Hierbij dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de inpasbaarheid van het aangevraagde met de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing. Tussenkomende partijen tonen overigens niet aan dat de bestreden beslissing zou voldoen aan de aangehaalde bepaling in het gemeentelijk structuurplan.

Er wordt benadrukt dat structuurplannen op grond van artikel 2.1.2, §7 VCRO geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Het is opvallend dat tussenkomende partijen niet concreet proberen te weerleggen dat in de bestreden beslissing wel degelijk aan 'cherry picking' werd gedaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Tussenkomende partijen tonen dan ook niet aan waar zich in de onmiddellijke omgeving nog gekoppelde of halfopen woningen zouden bevinden. Nog minder wordt aangetoond dat met deze niet-bestaande elementen rekening werd gehouden in de bestreden beslissing.

Verzoekers benadrukken nogmaals dat de onmiddellijke omgeving enkel wordt gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen, hetgeen niet wordt ontkend door tussenkomende partijen. ...

27. Tussenkomende partijen verwijzen naar één vrijstaande woning in de omgeving die een nokhoogte zou hebben van 11 meter om te beweren dat de bestreden verkavelingsvergunning voor twee gekoppelde woningen inpasbaar zouden zijn qua schaal in de omgeving.

De alleenstaande ééngezinswoning waarnaar tussenkomende partijen verwijzen, is een woning met totaal andere kenmerken dan deze waarvoor een vergunning werd verleend. Het betreft namelijk een alleenstaande woning, waar de bestreden beslissing voorziet in twee gekoppelde woningen op een perceel dat tot nu slechts wordt bestemd voor één vrijstaande ééngezinswoning. De bouwvorm is bovendien radicaal anders, het betreft namelijk een woning met één bouwlaag met daarop een zadeldak, waar de bestreden beslissing twee gekoppelde woningen toelaat met telkens twee bouwlagen met daarop een zadeldak. Tussenkomende partijen tonen niet aan dat dergelijke bouwvorm nog voorkomt in de onmiddellijke omgeving en dat in de bestreden beslissing hiermee rekening werd gehouden.

Verzoekers benadrukken dat het loutere gegeven dat in de bestreden beslissing de minimumafstanden inzake lichten en uitzichten, zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek, zouden worden gerespecteerd, geenszins impliceert dat de aanvraag om die reden automatisch de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat ...
...

2.

Tussenkomende partijen betwisten het middel als volgt:

“ ...

i. Het eerste middel is onontvankelijk

47. Vooreerst is het middel onontvankelijk, nu verzoekende partijen geen enkel belang hebben bij dit middel. Het valt inderdaad niet in te zien welke belangenschade zij geleden zouden kunnen hebben, door een al dan niet andere motivering van de beoordeling door de goede ruimtelijke ordening, nu uit de feiten is gebleken dat er geen sprake is van halfopen bebouwing. De aanvraag handelt over twee open bebouwingen met gekoppelde garage.

48. Bovendien is ook gebleken dat de 'groene omgeving' waarover verzoekende partijen het steeds hebben in werkelijkheid niets anders is dan een woonwijk bij het centrum van Sint-Job-in-'t-Goor, terwijl er grootschalige lijninfrastructuur aanwezig is op enkele meters van de woning van verzoekende partijen zoals een kanaal, een sluis en twee hoogspanningslijnen.

49. Ook is gebleken dat het betrokken perceel helemaal niet in de groene gordel ligt, volgens het GRS van de gemeente Brecht ...

50. Daarbovenop komen in de onmiddellijke omgeving trouwens wel halfopen woningen voor, die bovendien rechtstreeks in het zicht liggen van de woning van verzoekende partijen.

ii. Het eerste middel is ongegrond.

...

54. ... het voorwerp van een vergunning in overeenstemming dient te zijn met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de overheid rekening houdt met de criteria zoals bepaald door artikel 4.3.1 § 2 VCRO. ... In de bestreden beslissing worden deze elementen afdoende afgetoetst. De bestreden beslissing bevat hierover een voldoende motivering. De stelling van verzoekende partijen zal dan ook punt per punt worden weerlegd.

- De beweerde 'groene gordel'

55. ... zijn de percelen niet gelegen in een beweerde 'groene gordel' ... De aanleg in de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van open bebouwingen, en ook halfopen bebouwingen; bovendien is er grootschalige lijninfrastructuur aanwezig zoals hoogspanningslijnen, een sluis en een kanaal. Even verderop is zelfs een enorm industriepark gelegen.

56. De percelen bevinden zich bij de bebouwde kom van Sint-Job-in-'t-Goor, in een buurt die gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing. ...

- Het vermeende karakter van de directe omgeving

...

60. Een woonontwikkeling wordt aldus duidelijk aangemoedigd in het GRS, waarbij voorzien wordt in een gedifferentieerde verdichting meer naar de groene rand toe. De voorgestelde verkaveling zit perfect in de vooropgestelde bouwdichtheid. De argumentatie van verzoekende partijen is dus in strijd met deze voorziene ontwikkelingen van het GRS.

- Schaal en inplanting

63. Volgens verzoekende partijen is de schaal en omvang van de verkavelingsvoorschriften incompatibel met de bestaande bebouwing, omdat er voorzien wordt in een maximale nokhoogte van 11 meter. Aan de overkant van de straat, recht tegenover de te bebouwen percelen komt dergelijke bebouwing echter ook voor, zoals blijkt uit onderstaande foto ...:

64. In de onmiddellijke omgeving bestaan nog verschillende recent vergunde voorbeelden van veel omvangrijkere woningen.

65. Een nokhoogte van 11 meter is dus niet overdreven, en de afmetingen en bebouwingsmogelijkheden worden voldoende onderzocht en gemotiveerd in de bestreden beslissing ...

66. Verzoekende partijen beklagen zich nog over het feit dat de twee open woningen tot op 3 meter van de perceelsgrenzen zouden kunnen worden ingeplant. Dit is echter volledig in overeenstemming met ... het Burgerlijk Wetboek. De argumentatie van verzoekende partijen kan dan ook niet worden gevolgd.

67. Ook kritiek van verzoekende partijen over verwijzingen naar andere projecten is in dit opzicht niet relevant. De argumentatie van tussenkommende partijen is niet tegenstrijdig, nu de verkaveling van Matexi inderdaad in woonparkgebied gelegen is en daar wel degelijk andere voorschriften gelden. "Ruimere omgeving" betekent immers nog niet dat daardoor zones met geheel andere voorschriften in de beoordeling zouden moeten betrokken worden, nu de beoordeling in het voorliggende geval enkel de zone "woongebied" betreft. Daarentegen toont bv de verkaveling Leeuwerik dat een mix van grotere en kleinere percelen binnen hetzelfde woongebied perfect normaal is binnen een modern ruimtelijk ordeningsbeleid, waarbij ook ruimte moet zijn voor wat meer bescheiden percelen in plaats van loutere "monsterpercelen" zoals uit de tweede helft van de vorige eeuw ... Een gezonde mix is dus de boodschap, zodat het project van tussenkommende partijen perfect binnen de omgeving past.

- Hinderaspecten

68. In de bestreden beslissing wordt voldoende rekening gehouden met de mogelijke hinder door schaduw op het perceel van verzoekende partijen. De bestreden beslissing motiveert en onderzoekt dit uitdrukkelijk ...

69. Er is daarnaast ook een verbod op dakuitbouwen, zodat verzoekende partijen niet in hun privacy zouden worden getroffen, waarbij daarbovenop nog rekening wordt gehouden met de specifieke vorm van de tuin in spie-vorm en de inplanting van de woning van verzoekende partijen geheel aan de andere zijde van hun perceel. ... Ook met het aspect mobiliteit is voldoende rekening gehouden, doordat uitdrukkelijk gemotiveerd wordt dat er geen sprake zal zijn van bijkomende mobiliteitsproblemen. ...

70. Gelet op het voorgaande, is het duidelijk dat de bestreden beslissing voldoende is gemotiveerd. De inpasbaarheid van de aanvraag in de goede ruimtelijke ordening is degelijk onderzocht, aan de hand van alle decretale toetsingscriteria. ...

71. De bestreden beslissing heeft voldoende geantwoord op de bezwaren die door verzoekende partijen zijn gemaakt tijdens het openbaar onderzoek in de bestreden beslissing zelf. Dit blijkt uit het geheel van de bestreden beslissing.
..."

Zij voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

" ...

11. Ten eerste kan geenszins gesteld worden dat in de omgeving sprake zou zijn van een "feitelijk woonpark", zoals verzoekende partijen voorhouden. Een woonparkgebied is immers een gebied waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. ... Het bewuste blok waarin de percelen van verzoekende en tussenkomende partijen zich bevinden, was vroeger immers een wijk vol vakantieverblijven, daterend nog van voor de Stedenbouwwet van 1962. Dit resulteert in behoorlijk wat smalle kavels, een behoorlijke hoge woondichtheid en een behoorlijke veelheid aan bijgebouwtjes in deze wijk. Van een "gemiddelde geringe woningdichtheid" die een woonparkgebied zou kenmerken, is bijgevolg geen sprake. Evenmin kan de uniformiteit en homogeniteit die in andere verkavelingen vaak teruggevonden wordt, in deze wijk dus gehaald worden.

12. Meer nog: Uw Raad bevestigde dat zelfs in woonparkgebieden en zelfs getoetst aan de onmiddellijke omgeving, de residentiële functie op zich zelfs niet homogeen hoeft te zijn. ... Indien zelfs voor woonparkgebied het begrip "homogeniteit" niet te extreem rigide en restrictief mag worden ingevuld, kan dit duidelijk ook niet het geval zijn voor een "gewoon" woongebied, waar simpelweg sprake is van een normale evolutie doorheen de tijd, naar kleinere kavels en meer verdichting.

13. Het is bijgevolg niet meer dan logisch dat Uw Raad de toetsing inzake homogeniteit niet te strak doortrekt. Tijden veranderen immers, mensen bouwen dichter en kleiner, niet iedereen heeft nog behoefte aan buitensporig grote, geheel vrijstaande woningen, laat staan dat iedereen zich dit nog zou kunnen veroorloven ... Zoals tussenkomende partijen aangeven in hun eigen nota, komt het er heden ten dage op aan om te "streven naar aangenaam, betaalbaar wonen en optimaal wooncomfort voor iedereen" ... Deze moderne visie op wonen leidt tot kleinere percelen, soms halfopen bebouwd, met een kroonlijst- en nokhoogte die vaak hoger is dan op de naastgelegen percelen ... Tussenkomende partijen trokken nog eens door de directe omgeving van hun perceel, om dit te staven met concrete voorbeelden ...

14. Een kleine tocht door de omliggende buurt maakt dus duidelijk wat volgt ...:

- (Zeer) recente woningen met 2 bouwlagen naast oudere woningen met 1 bouwlaag zijn hoegenaamd niet abnormaal in de onmiddellijke omgeving;
- Een tuinzone van om en nabij de 10 m is hoegenaamd niet abnormaal in de onmiddellijke omgeving;
- Het groen wordt maximaal behouden in de wijk;
- De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen is 3 m.

15. Om de onzinnigheid van het standpunt van verzoekende partijen aan te tonen, beklemtonen tussenkomende partijen hierbij uitdrukkelijk dat al hun onmiddellijke burens een achtertuinstrook van minder dan 10 m bezitten, terwijl dit in het geval van de tuin van het perceel van tussenkomende partijen zogenaamd een levensgroot probleem zou vormen voor verzoekende partijen. Meer nog: de afstand tussen de woning van verzoekende partijen en de nieuw te bouwen woningen bedraagt om en nabij de 30m, terwijl niemand in de ganse straat deze afstand kan evenaren ...

16. Onmogelijk kunnen verzoekende partijen dus blijven volhouden dat het bestreden besluit geen of onvoldoende rekening zou houden met een toetsing van de directe omgeving. De verkaveling met twee open woningen met gekoppelde garage, een tuindiepte van ca. 10m, 2 bouwlagen, en een nokhoogte van maximaal 11 m is perfect inpasbaar in de directe omgeving. Qua schaal en inplanting stelt zich dus geen enkel probleem.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, en de daaraan gekoppelde hinderaspecten. Zij menen dat de aanvraag onverenigbaar is met haar onmiddellijke omgeving, die in tegenstelling tot het voorwerp van de aanvraag bestaat uit ééngezinswoningen in open verband in een groene omgeving, waaraan de hiervan afwijkende bebouwing waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen geen afbreuk doet.

2.

Tussenkomende partijen stellen dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, zodat dit onontvankelijk is. Zij menen dat “niet valt in te zien welke belangenschade zij geleden zouden kunnen hebben, door een al dan niet andere motivering van de beoordeling door de goede ruimtelijke ordening, nu uit de feiten is gebleken dat er geen sprake is van halfopen bebouwing”, vermits “de aanvraag handelt over twee open bebouwingen met gekoppelde garage”. Voorts betwisten zij dat er aldaar sprake is van een ‘groene omgeving’ en stellen zij dat het perceel volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Brecht niet in de groene gordel ligt. Tot slot stellen zij dat er in de onmiddellijke omgeving wel halfopen woningen voorkomen, die bovendien rechtstreeks in het zicht liggen van de woning van verzoekende partijen.

Zoals hoger gesteld, heeft voorliggende procedure betrekking op de herstelbeslissing van verwerende partij met betrekking tot de aanvraag van tussenkomende partijen voor een verkavelingsvergunning, nadat de initiële vergunningsbeslissing door de Raad met een arrest van 15 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0063 werd vernietigd. In voormeld arrest, waartegen door tussenkomende partijen geen cassatieberoep werd aangetekend, werd in het kader van een gelijkaardige exceptie van tussenkomende partijen inzake de ontstentenis van belang bij een gelijkaardig middel geoordeeld als volgt:

“ ...

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. 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 verwerende partij alsdan in het kader van een nieuwe beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving opnieuw zal moeten beoordelen en (desgevallend beter) motiveren.

Het middel is ontvankelijk.

...”

Tussenkomende partijen voeren heden een gelijkaardige exceptie van belang bij het middel aan, zonder dat zij aantonen dat de feitelijke of juridische omstandigheden zijn gewijzigd. Er bestaat dan

ook geen reden om anders te oordelen dan hierboven geciteerd. Zij tonen in het licht van artikel 35 DBRC-decreet afdoende aan dat zij worden benadeeld door de aangevoerde gebrekkige beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§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;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift en de replieknota, te onderzoeken of de verkavelingsaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, evenals op de argumentatie van verzoekende partijen terloops de vergunningsprocedure, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten, in het bijzonder ten aanzien van de woning met tuin van verzoekende partijen op het achterliggend perceel. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft de percelen die grenzen aan het aanvraagperceel en de percelen in de wijk, waarbij verwerende partij in het bijzonder rekening diende te houden met de grootte van de omliggende kavels en hun inrichting, met name de typologie van de woningen, hun kroonlijst -en nokhoogtes en hun inplanting ten opzichte van de perceelgrenzen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is gekomen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

De verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd als volgt:

“ ...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

... ”

De aanvraag betreft het bouwen van twee woningen, waarbij de garage gekoppeld zal worden opgericht. Eerst en vooral komen in de omgeving (binnen een straal van 100m) wel degelijk constructies voor die gekoppeld werden opgericht op de perceelsgrens.

Ook halfopen, gekoppelde bebouwing is niet vreemd in de omgeving. In de straat van beroepers (Vaartlaan 58-59, Vaartlaan 60-61, Vaartlaan 62-63) komt dergelijke bebouwing voor, allen gelegen binnen een straal van 200m van de voorliggende aanvraag. Ook in de Handbooglaan zelf komen bijgebouwen voor, die gekoppeld met het hoofdgebouw tot tegen de perceelsgrens worden voorzien of tot op een afstand van +/- 30cm.

De beoogde verkaveling omvat percelen met een perceelsbreedte van +/- 14,75m. De percelen in de nabije omgeving (binnen een straal van 100m) hebben een variërende perceelsbreedte van 7m tot +/- 20m en meer. De gevraagde perceelbreedte is dus passend in de omgeving.

De percelen zijn respectievelijk 499m² en 580m² groot.

Gelet op de groene omgeving kan men stellen dat de totaal bebouwbare diepte van 17m kan worden ingeperkt naar 15m. Op deze manier blijft er aan de kortste zijde ook een tuindiepte van +/-10m over. De tuindiepte varieert dan op het kortste punt van 10m tot 21m. Ook deze diepte komt eveneens veelvuldig voor in de omgeving, variërend van 10-20m en meer.

Het naastliggende perceel heeft een tuindiepte van +/- 11m.

In harmonie met de omliggende bebouwing, mag de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° bedragen en worden dakuitbouwen niet toegelaten.

De meeste bebouwing in de omgeving dateert van de jaren '60 en was in eerste instantie bedoeld als vakantieverblijf. De recentere bebouwing in de omgeving sluit echter aan bij het gevraagde. Onder andere in de Handbooglaan werd recent een eengezinswoning gebouwd met in totaal 3 bouwlagen (2 bouwlagen + schuin dak). De recente nieuwbouwwoning op het einde van de Handbooglaan sluit met 2 bouwlagen en een plat dak, aan bij de gevraagde kroonlijsthoogte. Ook in de straat van beroeper (Vaartlaan) komt bebouwing voor met 2 bouwlagen en schuin dak.

Ook van het bebost karakter blijft weinig tot niets meer over. Bijna alle percelen zijn bebouwd met veel verharding, zwembaden en tal van bijgebouwen.

Het gevraagde is dus niet vreemd in de omgeving. Bovendien is enige verdichting niet vreemd aan het hedendaags woonbeleid.

Alle referentievoorbeelden bevinden zich binnen een straal van 200m van het betreffende perceel. ...

Beroeper haalt aan dat zij door deze verkaveling hinder zullen ondervinden met betrekking tot zonlichtwegname en privacy. Men kan stellen dat, gelet op de oriëntatie van de woning, er nog voldoende zonlicht in de tuin aanwezig zal zijn. Bovendien kan men stellen dat de tuin van beroepers voldoende diep is, het zou slechts het achterste stukje betreffen. Alle normaal gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd, enige inkijk is eigen aan woongebied.

...

5.

Wat betreft de typologie van de beoogde bebouwing (*"twee woningen, waarbij de garage gekoppeld zal worden opgericht"*) ten opzichte van de aanpalende woningen, stelden verzoekende partijen in hun beroepschrift onder meer dat het college van burgemeester en schepenen geen rekening hield met *"de omgeving, gekenmerkt door vrijstaande bebouwing"*. Terwijl verwerende partij in haar eerste (vernietigde) beslissing omtrent de aanvraag van 7 februari 2013, in navolging van dit beroepsargument, nog oordeelde dat *"het klopt dat er in de nabije omgeving vooral vrijstaande eengezinswoningen voorkomen"*, maar dat *"men, gelet op de ruimere omgeving, toch kan stellen dat het bouwen van een eengezinswoning met enkel een gekoppelde garage hier inpasbaar is"*, stelt zij in de bestreden beslissing dat de beoogde bebouwing niet vreemd is in de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij wijst daarbij vooreerst, in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op de vaststelling dat er *"in de omgeving (binnen een straal van 100m) wel degelijk constructies voorkomen die gekoppeld werden opgericht op de perceelsgrens"*, waarbij er *"ook in de Handbooglaan zelf bijgebouwen voorkomen, die gekoppeld met het hoofdgebouw tot tegen de perceelsgrens worden voorzien of tot op een afstand van +/- 30cm"*. Deze constructies worden evenwel niet nader benoemd, terwijl de betreffende vaststelling in de replieknota van verzoekende partijen ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nochtans aan de hand van foto's van de onmiddellijke omgeving werd tegengesproken. Verwerende partij wijst tevens op de vaststelling dat *"ook halfopen, gekoppelde bebouwing niet vreemd is in de omgeving"*, waarbij zij met name stelt dat *"dergelijke bebouwing voorkomt in de straat van beroepers (Vaartlaan 58-59, Vaartlaan 60-61, Vaartlaan 62-63)"*, *"gelegen binnen een straal van 200m van de voorliggende aanvraag"*. De kenmerken van de betreffende percelen, in het bijzonder hun oppervlakte en (tuin)diepte, worden evenwel niet nader beschreven, terwijl deze kenmerken volgens verzoekende partijen niet vergelijkbaar zijn met deze van het aanvraagperceel.

6.

Wat betreft de schaal en het gabarit, evenals de inplanting van de beoogde bebouwing ten opzichte van de aanpalende bebouwde percelen, stelden verzoekende partijen in hun beroepschrift onder meer dat het college van burgemeester en schepenen geen rekening hield met *"het groene karakter (vroeger bos) van het perceel en omgeving"*, noch met *"de negatieve gevolgen op het woonklimaat van de onmiddellijke burens door de vrij omvangrijke toegestane bebouwing en bijgebouwen"*. In dit kader overwoog verwerende partij in haar eerste (vernietigde) beslissing omtrent de aanvraag van 7 februari 2013 enkel dat *"in harmonie met de omliggende bebouwing"* *"de dakhelling van het hoofdgebouw max. 45° mag bedragen en dakuitbouwen niet worden toegelaten"*, terwijl de overige kenmerken van de omliggende bebouwing, in het bijzonder de

kroonlijst -en nokhoogtes en de inplanting, niet werden benoemd. In de bestreden beslissing overweegt zij in aanvulling op voormelde overweging dat *“de meeste bebouwing in de omgeving dateert van de jaren '60 en in eerste instantie was bedoeld als vakantieverblijf”*, terwijl *“de recentere bebouwing in de omgeving echter aansluit bij het gevraagde”*. Ter ondersteuning hiervan wijst zij, in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op het feit dat *“onder andere in de Handbooglaan recent een eengezinswoning werd gebouwd met in totaal 3 bouwlagen (2 bouwlagen + schuin dak)”*, en dat *“de recente nieuwbouwwoning op het einde van de Handbooglaan met 2 bouwlagen en een plat dak aansluit bij de gevraagde kroonlijsthoogte”*, terwijl *“ook in de straat van beroeper (Vaartlaan) bebouwing voorkomt met 2 bouwlagen en schuin dak”*. Ongeacht de vaststelling dat in de bestreden beslissing, gelet op de replieknota van verzoekende partijen ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet wordt vermeld hoe deze woningen zich situeren ten opzichte van het aanvraagperceel, blijkt daaruit evenmin dat ze representatief en kenmerkend zijn voor de in de omgeving bestaande toestand. Dit geldt des te meer gezien via de bestreden beslissing de oprichting wordt beoogd van twee via hun garage gekoppelde eengezinswoningen, terwijl alleszins de referentiewoningen in de Handbooglaan waarnaar wordt verwezen klaarblijkelijk eengezinswoningen betreffen. Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin afdoende op welke manier de omliggende woningen zijn ingeplant ten opzichte van de (zijdelingse) perceelgrenzen. In dit kader oordeelt verwerende partij in de bestreden beslissing, in navolging van haar eerste (vernietigde) beslissing omtrent de aanvraag, enkel dat *“men gelet op de groene omgeving kan stellen dat de totaal bebouwbare diepte van 17m kan worden ingeperkt naar 15m”*, waardoor *“er op deze manier aan de kortste zijde ook een tuindiepte van +/-10m overblijft”*. Terwijl zij daaromtrent in haar eerste beslissing louter oordeelde dat *“een tuinzone van minstens 10m een stedenbouwkundig aanvaardbare norm is”*, zonder de tuinzones van de omliggende bebouwing in haar oordeel te betrekken, stelt zij in de bestreden beslissing dat *“de tuindiepte dan op het kortste punt varieert van 10m tot 21m”*, en dat *“ook deze diepte eveneens veelvuldig voorkomt in de omgeving, variërend van 10-20m en meer”*, ter ondersteuning waarvan zij wijst op de vaststelling dat *“het naastliggende perceel een tuindiepte heeft van +/- 11m”*.

7.

Gelet op voormelde vaststellingen, betreffen hoger geciteerde overwegingen in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht van de argumentatie hieromtrent in het beroepsschrift van verzoekende partijen en in hun replieknota ter weerlegging van het in de bestreden beslissing onderschreven advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen afdoende motivering, die volstaat om de vergunningsbeslissing te dragen. Uit deze overwegingen blijkt met name niet dat verwerende partij afdoende rekening hield met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de typologie van de beoogde via de garages gekoppelde eengezinswoningen, hun schaal en gabarit en hun inplanting ten opzichte van de perceelgrenzen. De opmerking in de bestreden beslissing dat *“enige verdichting niet vreemd is aan het hedendaags woonbeleid”* doet geen afbreuk aan het motiveringsgebrek, en betreft een loutere stijlclausule. Vooreerst dient ook de door verwerende partij klaarblijkelijk beoogde optimale benutting van de beschikbare ruimte in het woongebied middels het streven naar een hogere bebouwings -en woondichtheid steeds te geschieden met respect voor de specifieke kenmerken van het aanvraagperceel en de onmiddellijke omgeving. Bovendien bevat de bestreden beslissing geen enkele planologische verantwoording voor de beoogde verdichting aldaar.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht, daar deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter DE LEEUW en mevrouw Christel DE LEEUW is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 19 januari 2017, waarbij aan tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend op een perceel gelegen te 2960 Brecht, Handbooglaan 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 34Y17, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 350 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De respectievelijke kosten van de tussenkomst, begroot op 200 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE