

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0721
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0632-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad TURNHOUT vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Mark DAMAVE 2. mevrouw Mei Ling CHAN LATT vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 23 februari 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 3 november 2016 voorwaardelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een perceel door het afsplitsen van één kavel van een groter geheel op de percelen gelegen te 2300 Turnhout, Steenweg op Gierle 130 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie O, nummers 172D, 172F en 170D3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 2 augustus 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 28 november 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.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Evi MEES *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Sophie DE MAEIJER *loco* advocaat Kris LENS en de heer Mark DAMAVE voeren het woord voor tussenkomende 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.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partijen dienen op 27 mei 2016 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen door het afsplitsen van één kavel van een groter geheel”*. Het groter geheel betreft een domein met een kasteelvilla met bijhorende parktuin, die uit de verkaveling worden gesloten.

De aanvraag kent een historiek. Op 28 oktober 1968 wordt een verkavelingsvergunning verleend voor het opdelen van het goed in vijf loten voor woningbouw, die ondertussen sinds 28 oktober 1973 is vervallen. Een navolgende verkavelingsaanvraag van tussenkomende partijen voor het verkavelen van het goed in zes loten voor woningbouw wordt door verzoekende partij op 25 juni 2015 geweigerd, waarna het beroep tegen deze weigeringsbeslissing door verwerende partij op 5 november 2015 wordt verworpen.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Turnhout’, goedgekeurd op 4 juni 2014, waarin geen andere bestemming wordt bepaald.

Op de percelen staat een kasteelvilla, die als *“landhuis Les Muguets”* is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarin onder meer wordt vermeld dat dit goed eertijds was gelegen in een groot domein. Op een aanpalend perceel staat de *“Lokerenkapel”*, die eveneens is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2016 tot en met 29 juli 2016, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 oktober 2016 ongunstig.

Verzoekende partij weigert op 3 november 2016 de verkavelingsvergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

... ”

Het te verkavelen perceel betreft de tuin bij de kasteelvilla en is er onlosmakelijk mee verbonden. Het pand was eerder gelegen in een groot domein en was toegankelijk via de Steenweg op Gierle. De resterende groene ruimte moet dan ook behouden blijven bij het landhuis. Bovendien zou een deel van het bomenbestand, zijnde een restant van het voormalig domein en deel uitmakend van de groene omgeving van het gehucht 'Lokeren', moeten verdwijnen om het perceel te kunnen verkavelen. Hierdoor zullen de charme en de uitstraling van zowel de Lokerenkapel als van de kasteelvilla aanzienlijk inboeten, wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

In de motivatienota ... wordt verwezen naar de vervallen verkaveling 123/180 en naar de Steenweg op Gierle 101-111. Op deze laatste beboste percelen zou recent een verkaveling goedgekeurd zijn.

Op 28 oktober 1968 werd voor het betreffende goed al eens een vergunning verleend voor het verkavelen van het perceel in 5 loten. De verkaveling is sinds 28 oktober 1973 vervallen. Een verkaveling uit 1968 kan niet als referentie gebruikt worden om vandaag de dag iets goedgekeurd te krijgen. De ruimtelijke inzichten en noden zijn wezenlijk veranderd t.o.v. 47 jaar geleden. Toen was er onder meer nog geen sprake van een Inventaris Bouwkundig Erfgoed als beschermingselement.

Wat de percelen Steenweg op Gierle 101 tot 111 betreft, kan gesteld worden dat deze gelegen zijn in de verkaveling ... dd. 1 juni 1982. Het gaat om een verkavelingsvergunning van enige tijd geleden. Het is niet duidelijk op te maken uit het dossier of er op de percelen op het moment van de verkavelingsaanvraag reeds bomen aanwezig waren of niet. Het betreffen dan ook percelen met opgeschoten struikgewas met voornamelijk berkenbomen. De verkaveling heeft echter bepaalde rechten afgedwongen. Bovendien is deze aanvraag niet te vergelijken met de huidige aanvraag. Het betreft hier immers een logische afwerking van het straatbeeld.

Sinds 2009 wordt de Inventaris van het bouwkundig erfgoed jaarlijks vastgesteld. Erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar niet beschermd, krijgen hierdoor toch een aantal rechtsgevolgen. Vastgesteld onroerend erfgoed is opgenomen in de inventaris en via een juridische procedure vastgesteld. Aan de basis van elke vaststelling ligt wetenschappelijk onderzoek. Gezien het landhuis (Les Muguets) opgenomen werd in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, geeft blijk van het feit dat het pand waardevol erfgoed is. De tuin bij het pand en de ijzeren poort tussen bakstenen pijlers en andere aanhorigheden maken dat dit een geheel vormt met de woning. De mogelijkheid voorzien voor de bouw van een extra woning langs de Steenweg op Gierle zou hier sterk afbreuk aan doen. De woning zal hierdoor minder tot zijn recht komen en het historische karakter van de site met gebouw en de naastliggende Lokerenkapel zullen hierdoor in het gedrang komen. De Lokerenkapel werd immers ook opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het pleintje bij de Lokerenkapel betreft een plekje in de omgeving waar men nog rustig kan vertoeven o.a. op de bank die er zich bevindt. De omgeving van de hoek van de Lokerenstraat met de steenweg op Gierle, zoals die vandaag de dag is, draagt bij tot een leefbare stad. Het gaat om een stukje groene omgeving langs de Steenweg op Gierle dat nodig is om de Lokerenkapel en de kasteelvilla tot zijn recht te laten komen en als rustpunt langs de Steenweg op Gierle.

Ook voor het afsplitsen van één kavel van het geheel blijven dezelfde argumenten overeind als voor het verkavelen in vijf kavels langs de Steenweg op Gierle. Omwille van het oorspronkelijke karakter, de historische waarde ervan en de impact op de historische gebouwen (landhuis en Lokerenkapel) die het goed omgeven, is de verdichting op dit perceel niet wenselijk. Er wordt benadrukt dat de kasteelvilla met tuin te samen met de Lokerenkapel en tuin een ruimtelijk waardevol geheel met een groene historische waarde vormen op de

hoek van de Lokerenstraat en de Steenweg op Gierle, waardoor het niet gewenst is om deze te verbreken door het voorzien van de verkaveling in aanvraag.

Verder worden er ook enkele bemerkingen gemaakt bij de ingediende verkavelingsvoorschriften. De voorschriften laten enerzijds garages toe in de strook voor bijgebouwen en anderzijds worden ook inpandige garages toegestaan in het hoofdgebouw. Garages in de zone voor bijgebouwen zouden hier niet getuigen van goede ruimtelijke ordening. De hinder ervan naar aanpalende percelen, waaronder die van de Lokerenkapel, zou niet aanvaardbaar zijn. Bovendien zou het betreffende lot omwille van het voorzien van de bijhorende manoeuvreerruimte nagenoeg volledig verhard worden, wat tevens niet aanvaardbaar is. De tuinzone dient ook effectief als tuin met aanhorigheden aangelegd en onderhouden te worden. Een garage met bijhorende manoeuvreerruimte hoort hier niet meer onder. Inpandige garages zijn hier tevens niet aanvaardbaar gelet op de beperkte voorgevelbreedte. Algemeen wordt gesteld dat vanaf een voorgevelbreedte van 8,5 m er een inpandige garage voorzien kan worden, omdat er naast de garage dan ook nog leefruimtes voorzien kunnen worden. De sociale controle wordt hierdoor verhoogd en men vermijdt hierdoor een straatbeeld van enkel voordeuren en garagepoorten naast elkaar. Parkeren in de voortuinstrook wordt tevens niet toegestaan. Bovendien bevatten de verkavelingsvoorschriften tegenstrijdigheden met betrekking tot de bouwdiepte op het gelijkvloers.

Het ontwerp van verkavelingsplan met bijhorende voorschriften is bijgevolg vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet verdedigbaar. Bovendien leent de locatie er zich niet voor om dergelijke verkaveling te voorzien.

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen tussenkomende partijen op 13 december 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 februari 2017 om de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 23 februari 2017 gegrond en verleent zij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden:

“ ...

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

... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het maximale profiel dient in hoogte te worden beperkt.

De aanvraag voorziet een maximaal gabarit van 3 bouwlagen met een zadeldak. Dit zadeldak kan worden opgericht onder een helling van 45°, over een dakbasis van 9 m.

De aanvraag bevindt zich aan de kruising tussen de Lokerenstraat en de Steenweg op Gierle. Beide woonstraten in de kern van Turnhout (binnen de ring R13). Het nieuwe lot voor eengezinswoning is georiënteerd naar de Steenweg op Gierle. De bebouwing langs deze woonstraat is uiterst heterogeen en bestaat zowel uit eengezins- als meergezinswoningen en handelspanden. Gabariten bestaan zowel uit 1, 2 als 3 bouwlagen onder platte of zadeldaken. Echter komt de combinatie 3 bouwlagen met een zadeldak niet voor in de omgeving.

Bovendien ... is de onmiddellijke omgeving steeds prioritair aan de ruimere omgeving bij de beoordeling van de inpasbaarheid in de omgeving.

Vanuit dat standpunt moet worden aangehaald dat het links aanpalend perceel bebouwd is met een woning bestaande uit 2 bouwlagen onder plat dak. Het profiel op het aangevraagde lot dient hier op te worden afgestemd. Ook zou een lager profiel de bestaande kasteelvilla beter tot zijn recht laten komen, dan wanneer zij in hoogte de visuele concurrentie aangaat.

Er wordt dan ook voorgesteld de verkavelingsvoorschriften in deze zin in rood aan te passen.

De voorgevelbouwlijn van het bouwblok is aanvaardbaar in de omgeving.

De inplanting van woningen langsheen de straatwand van de projectsite is sterk variabel. Voor het gevraagde lot 1 zou de voorgevelbouwlijn van het links aanpalende perceel kunnen worden gevolgd. Hierbij zou het echter noodzakelijk zijn om 2 bestaande loofbomen te rooien.

Er wordt echter geopteerd om de eigenaar de mogelijkheid te laten deze bomen te behouden door te kiezen voor een diepere bouwlijn. Bovendien laat dit een ruimere vegetatie in de voortuinzone toe, waardoor het lot beter kan aansluiten bij de parkzone op het rechts aanpalende perceel.

Wel wordt voorgesteld om in de verkavelingsvoorschriften op te nemen dat de bestaande bomen in de zone tussen de Steenweg op Gierle en de voorgevelbouwlijn dienen te worden behouden, of minstens moet worden voorzien in een heraanplant van een inheemse hoogstamboom binnen deze zone van het perceel, en dit in het eerstvolgende plantseizoen na het rooien van een boom in deze zone. Ook wordt voorgesteld dat deze zone, naast hoogstambomen, dient te bestaan uit struikvegetatie, aansluitend op de parktuin die zich op het rechts aanpalende perceel bevindt, en niet uit een graszone. Op deze wijze wordt het groene karakter van de oorspronkelijke toestand maximaal gevrijwaard.

...

De inrichting van het gevraagde lot 1 dient te worden afgestemd op het oorspronkelijk karakter van de totaalsite, de historische waarde ervan en de impact op de historische gebouwen (landhuis en Lokerenkapel) (die) erin opgenomen zijn.

De site zelf omvat een historisch landhuis dat voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed met de resterende tuinzone ervan. Aspecten van deze tuinzone (zoals de ijzeren poort etc.) worden expliciet opgenomen in de omschrijving van de Inventaris het bouwkundig erfgoed. Hieruit volgt impliciet de noodzaak van een parktuin bij de betreffende kasteelvilla (Les Muguets).

De afsplitsing van 1 lot met een oppervlakte van 603,10 m² heeft een impact op deze parktuin, maar laat voldoende oppervlakte over om een nuttige parktuin te behouden die het erfgoedkarakter van de kasteelvilla kan respecteren. Echter dient de aanleg van de niet bebouwde delen van het lot te worden afgestemd op de naastgelegen, resterende parktuin. Dit zowel in functie van de leefbaarheid van de vegetatie, als in functie van de overgang van de parktuin naar de verdere bebouwde woonomgeving. Dergelijke overgang komt ook de buitenbeleving aan de Lokerenkapel ten goede.

De garage dient te worden ingericht in de linker zijtuinstrook.

Het voorzien van een garage in de zone voor bijgebouwen dient uit de verkavelingsvoorschriften te worden geschrapt, aangezien dit aanleiding zou geven tot een overdreven ruime oppervlakte verharding (min. 45 m lang en min. 2 m breed).

Op het linker aanpalende perceel is een constructie aanwezig die zich tot op de linker perceelsgrens uitstrekt en dit over 1 bouwlaag onder een plat dak. Het aanwerken van een garage aan deze constructie is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar. Bovendien is de breedte van het bouwblok te beperkt om binnen het voorziene bouwblok naast een garagepoort nog voldoende ruimte te laten voor een degelijke leefruimte en een afdoende sociale interactie met de straat te kunnen mogelijk maken. Vanuit dat standpunt krijgt een garage in de linker zijtuinstrook de voorkeur op een inpandige garage.

De verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan moeten in deze zin worden aangepast.

De zone bestemd voor oprit dient hieraan te worden aangepast.

Het verkavelingsplan duidt een 'zone bestemd voor oprit' aan. Deze verbindt het voorliggende openbaar domein met het bouwblok in functie van een inpandige garage. Gezien echter een garage in de linker zijtuinstrook ruimtelijk wenselijker is dan een inpandige garage en zowel het verkavelingsplan als de -voorschriften hieraan zouden moeten worden aangepast, moet ook de ligging van de zone voor de oprit hieraan worden aangepast. Dit dient te gebeuren op een wijze die tevens zo veel mogelijk het behoud van de aanwezige bomen beoogt.

Als voorwaarde wordt opgelegd dat bomen pas mogen worden gerooid na het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor bebouwing van het lot 1 en slechts wanneer zij binnen het bouwblok of binnen een verharde zone van dergelijke vergunning gelegen zijn.

Dergelijke voorwaarde is noodzakelijk om de bomen die onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke parktuin maximaal mogelijk te beschermen.

Bovendien is het wenselijk dat voor iedere gerooide boom op het eigen perceel de heraanplant van een nieuwe boom wordt voorzien.

Besluit

... Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste verkavelingsplannen en de in rood aangepaste verkavelingsvoorschriften, mits het advies van Eandis strikt wordt nageleefd.

..."

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 en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt dat zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) als het (bevoegde) bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan *“van rechtswege het rechtens vereiste belang bezit om een jurisdictioneel beroep in te stellen”*. Zij stelt *“ten overvloede”* dat door de bestreden beslissing *“haar gemeentelijk beleid gehypothekerd wordt”*, en dat *“de argumenten in haar weigeringsbeslissing onvoldoende in acht worden genomen”* en *“de erfgoedwaarde van de site onvoldoende wordt onderzocht, ofschoon (zij) deze erfgoedwaarde essentieel acht en van oordeel is dat de kasteelvilla met bijhorende parktuin en de Lokerenkapel een beeldbepalend karakter hebben voor de omgeving en derhalve gevrijwaard dienen te blijven”*.

2.

Tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoekende partij. Zij stellen dat *“verzoekende partij haar belang adstrueert op het artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO en eveneens stelt dat de bestreden beslissing strijdt met haar gemeentelijk belang”*, terwijl *“het voorwerp van het huidige verzoek tot vernietiging een vergunningsbeslissing betreft, en geen validerings- of registratiebeslissing, zodat de verzoekende partij zich niet kan baseren op dit artikel uit de VCRO om haar belang en hoedanigheid te steunen”*. Zij benadrukt in dit kader *“dat enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van een beroep”*.

3.

In haar toelichtende nota stelt verzoekende partij dat tussenkomende partijen haar belang ten onrechte betwisten *“omwille van het feit dat het inleidend verzoekschrift gesteund is op artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° VCRO”*, dat *“op het ogenblik van indienen van het inleidend verzoekschrift enkel nog zou gehandeld hebben over validerings- en registratiebeslissingen”*. Zij wijst op het feit dat *“de VCRO werd gewijzigd door de inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningsdecreet”*, waarbij *“de inwerkingtreding werd uitgesteld tot 1 januari 2018 voor de gemeenten”*, evenals op het feit dat *“in het Omgevingsvergunningsdecreet in artikel 393 overgangsmaatregelen worden voorzien voor vergunningen met toepassing van de VCRO”*, op basis waarvan *“de nieuwe regelgeving omtrent de omgevingsvergunning niet van toepassing is op de vergunningsaanvragen die werden ingediend vóór 1 januari 2018 (datum van inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningsdecreet voor de Vlaamse gemeenten)”*, zodat *“voor de reeds lopende vergunningsaanvragen de regelgeving opgenomen in de VCRO van toepassing is van vóór 23 februari 2017”*, en *“de bewering van tussenkomende partijen dat verzoekende partij zich niet meer zou kunnen steunen op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO omdat dit artikel gewijzigd zou zijn op moment van de indiening van het verzoek tot nietigverklaring incorrect is”*. Zij stelt dat *“het niet de moment van indiening van het verzoekschrift is dat bepaalt welke regelgeving van toepassing is op onderhavige procedure, maar wel het moment van de indiening van de vergunningsaanvraag”*, die in casu *“werd ingediend op 27 mei 2016”*, terwijl *“het omgevingsvergunningsdecreet op dit ogenblik niet eens in werking was”*. Zij merkt *“louter ten overvloede”* nog op dat zij overeenkomstig artikel 105, §2, 4° Omgevingsvergunningsdecreet *“hoe dan ook over het vereiste belang beschikt om een vernietigingsberoep in te stellen bij (de) Raad”*, ongeacht de vaststelling dat zij *“in haar verzoekschrift niet naar voormeld artikel van het Omgevingsvergunningsdecreet verwezen heeft”*, gezien zij *“heeft aangetoond dat zij de bevoegde vergunningverlenende overheid was in eerste administratieve aanleg”* en *“de toekenning van de verkavelingsvergunning in strijd is met het gemeentelijk beleid”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° VCRO, dat (in de toepasselijke versie) luidt als volgt:

“§1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld: ... 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen; ...”

Hoewel geciteerd artikel ondertussen werd vervangen door artikel 338 Omgevingsvergunningsdecreet, is voormeld artikel (voor aanvragen zoals voorliggende aanvraag) pas in werking getreden op 1 januari 2018, terwijl artikel 393, lid 1 Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat *“een aanvraag voor een verkavelingsvergunning, gedaan met toepassing van titel IV, hoofdstuk 7, van de VCRO, die is ingediend voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, wordt behandeld op grond van de bepalingen die geldig waren op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend”*, en artikel 397, §2, laatste lid Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt *“dat procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg”*.

Gezien uit het administratief dossier blijkt en door partijen niet wordt betwist dat verzoekende partij de verkavelingsvergunning in eerste administratieve aanleg weigerde, dient zij te worden aangemerkt als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, en heeft zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° VCRO van rechtswege belang om een verzoek tot vernietiging in te dienen bij de Raad.

2.

Ongeacht voormeld oordeel wordt nog opgemerkt dat verzoekende partij ook op basis van (het nieuwe) artikel 105, §2 Omgevingsvergunningsdecreet van rechtswege belang heeft om bij de Raad een verzoek tot vernietiging in te stellen tegen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, indien zij zoals *in casu* tijdig een uitdrukkelijke beslissing nam in eerste administratieve aanleg.

De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §2, 1° en 4.7.16, §1 VCRO, van artikel 4.4.10 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna: Onroerenderfgoeddecreet), van artikel 1, 1°, g) van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, 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, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. In een tweede onderdeel van het middel betwist zij in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten, die zij kennelijk onredelijk acht en niet afdoende gemotiveerd.

Verzoekende partij stelt met name dat “verwerende partij heeft nagelaten op afdoende wijze aan te geven in haar beslissing hoe zij de erfgoedwaarden van de betrokken percelen en de erop aanwezige constructies in acht heeft genomen”, terwijl zij “een eigen concrete en zorgvuldige erfgoedtoets had moeten uitvoeren, gelet op de aanwezigheid van de kasteelvilla ‘Les Muguets’ met bijhorende parktuin op de percelen in kwestie, en aanpalend de ‘Lokerenkapel’, die beiden opgenomen zijn op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, en waarvan de bijzondere erfgoedwaarde derhalve niet betwist kan worden”. Zij meent “dat het bestreden besluit zich heeft beperkt tot een oppervlakkige en nietszeggende beoordeling van de erfgoedwaarde en de cultuurhistorische kenmerken van de percelen in kwestie, inzonderheid wat betreft de kasteelvilla met bijhorende parktuin en de ‘Lokerenkapel’”, waaruit “geenszins blijkt op welke wijze verwerende partij van oordeel is dat middels de aanvraag geen afbreuk zal worden gedaan aan de bestaande essentiële erfgoedwaarde van de site”, noch “op welke wijze het beeldbepalend karakter van de erfgoed-site met aanwezigheid van de kasteelvilla met omliggende parktuin niet teloor zal gaan door de gewenste verkaveling”. Zij meent met name dat uit de bestreden beslissing “niet valt af te leiden hoe de verkaveling geen afbreuk zal doen aan de onbetwistbare erfgoedwaarde van de kasteelvilla met bijhorende parktuin die een ruimtelijk geheel vormen”, gezien “enkel wordt gesproken over de zgn. resterende tuinzone, maar dat uit niets blijkt hoe het beeldbepalend karakter van de kasteelvilla en aanpalend de Lokerenkapel behouden blijft”, noch “wordt aangetoond wat de impact van de aangevraagde verkaveling zal zijn op de kasteelvilla en de Lokerenkapel”. Zij stelt dat “al evenmin blijkt hoe verwerende partij de zgn. ‘aanleg van de niet bebouwde delen van het lot’ ziet”, gezien weliswaar “wordt beweerd dat deze aanleg dient afgestemd te zijn op de naastgelegen, resterende parktuin, maar dat op geen enkele wijze wordt aangegeven hoe de inrichting van de tuin van de kavel eruit zal moeten zien om hieraan te voldoen”, zodat “alleszins niet blijkt op welke wijze in concreto rekening wordt gehouden met de omliggende erfgoedaspecten die te allen tijde bewaard dienen te blijven”. Zij merkt in dit kader op dat “in de verkavelingsvoorschriften met geen woord gerept wordt over de aanleg van de achterliggende tuinzone”, gezien “enkel wordt gesproken over de voortuinzone” en “bijvoorbeeld niet over de zgn. ‘zone voor bijgebouwen’ dat achteraan op het perceel wordt voorzien en zo op slechts enkele meters van de kasteelvilla in de parktuin wordt ingeplant”, waarbij “op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom verwerende partij het voorzien van dergelijke zone aanvaardbaar acht gelet op de onmiddellijke nabijheid van de kasteelvilla”.

2.

Tussenkommende partijen betwisten de gegrondheid van het tweede onderdeel van het middel. Zij benadrukken dat hun aanvraag “een totaal ander verkavelingsconcept” betreft “dan de eerste verkavelingsaanvraag”, die door verwerende partij “met verwijzing naar de erfgoedwaarde” werd geweigerd omdat “het volledig versnipperen van de tuin (en ook supprimeren van de toegangspoort) de erfgoedwaarde van het landhuis en de naastgelegen Lokerenkapel te ernstig aantastte”, “zodat elke beoordeling met betrekking tot de eerste aanvraag niet kan worden getransponeerd naar de beoordeling van de laatste aanvraag”. Zij stellen dat “de creatie van slechts één lot tegen de linker perceelsgrens geen aantasting inhield van de tuin met inbegrip van de inrijpoort”, zoals wordt bevestigd in het gunstig preadvies van het agentschap Onroerend Erfgoed, dat “eerder een ongunstig advies had gegeven met betrekking tot de totale ontwikkeling van de tuin”. Zij menen dat verwerende partij “de overeenstemming met de erfgoedwaarden correct en zorgvuldig heeft beoordeeld”, gezien zij “uitdrukkelijk verwijst naar het behoud van de poort en het overgrote deel van de tuin” en “opmerkt dat het behoud van de groene overgang de beleving bij de Lokerenkapel ook ten goede komt”, waarbij zij benadrukken dat de “Raad slechts met een marginale toetsing kan beoordelen of verwerende partij kennelijk onredelijk of kennelijk onzorgvuldig heeft gehandeld”. Zij wijzen op de vaststelling dat “verwerende partij ook op andere passages in haar besluit uitvoerig heeft geoordeeld over de aanwezige parktuin” en met name “concrete voorwaarden en gestrengheden heeft gekoppeld op het aanleggen van verhardingen en

inrichting van de tuinzones voor een maximaal behoud van de bomen, met zo nodig de heraanplant ervan”.

3.

Verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota dat verwerende partij, *“in tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen beweren”, “de vergunningsaanvraag geenszins, minstens niet afdoende, heeft getoetst aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en voornamelijk aan het criterium van de cultuurhistorische aspecten”.* Zij stelt dat tussenkomende partijen *“tevergeefs wijzen naar de voorwaarden in de bestreden beslissing opdat de erfgoedwaarde van de kasteelvilla met bijhorende parktuin en de Lokerenkapel zagezegd behouden zou kunnen blijven”,* gezien *“in de bestreden beslissing nergens concreet wordt aangegeven hoe de verkavelingsaanvraag de erfgoedwaarde van de constructies op het perceel niet in gedrang zou brengen en in welk opzicht met de erfgoedwaarde rekening wordt gehouden en gegarandeerd wordt dat deze behouden zou blijven”.* Zij meent dat in de bestreden beslissing *“louter op een nietszeggende wijze wordt aangegeven dat de oppervlakte van de parktuin voldoende zou zijn om de kasteelvilla te respecteren”.* Zij meent dat tussenkomende partijen tevergeefs stellen *“dat er voorwaarden zouden zijn opgelegd met betrekking tot de parktuin en het maximaal behoud van de bomen, met zo nodig de heraanplant ervan”,* gezien *“deze voorwaarde geenszins duidelijk is omdat louter wordt aangegeven dat het ‘wenselijk’ zou zijn dat iedere gerooide boom op het eigen perceel heraan geplant wordt”.* Zij herhaalt in dit kader dat *“er niets wordt vastgesteld over hoe de achtertuinzone moet worden aangelegd, terwijl in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de aanleg van de niet-bebouwde delen moeten worden afgestemd op de naastgelegen, resterende parktuin”,* evenals dat *“er niet wordt geoordeeld over hoe de zone voor bijgebouwen zal aansluiten aan de parktuin en bijgevolg aan de kasteelvilla en de Lokerenkapel”,* hoewel *“deze zone wordt voorzien aan de achterzijde van de perceelsgrens en dan ook een impact zal hebben op de parktuin”.*

Beoordeling door de Raad

1.

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 adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag 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 die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, mits deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar gemaakt. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de overwegingen in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de cultuurhistorische aspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de kasteelvilla met bijhorende parktuin, evenals de kapel op het aanpalend perceel.

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.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, voorziet de aanvraag de afsplitsing van één kavel van een terrein waarop een kasteelvilla met bijhorende parktuin is gesitueerd, die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en waaraan een perceel paalt met een kapel, die eveneens is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast:
3° de inventaris van bouwkundig erfgoed;”*

Het begrip ‘inventaris’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

“31° inventaris : een oplijsting van onroerende goederen en gehelen van onroerende goederen met erfgoedwaarde;”

Het begrip ‘erfgoedwaarde’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

“26° erfgoedwaarde: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleenen;”

Gelet op geciteerde bepalingen heeft een onroerend goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed in beginsel erfgoedwaarde. In die optiek betreffen de cultuurhistorische aspecten een zeer relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en diende verwerende partij in het bijzonder te motiveren op welke manier de in de inventaris beschreven erfgoedwaarden van de kasteelvilla met bijhorende parktuin, evenals van de aanpalende kapel, in acht worden genomen.

3.

Verwerende partij overweegt hieromtrent in de bestreden beslissing (in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat *“de inrichting van het gevraagde lot 1 dient te worden afgestemd op het oorspronkelijk karakter van de totaalsite, de historische waarde ervan en de impact op de historische gebouwen (landhuis en Lokerenkapel) (die) erin opgenomen zijn”*. Zij stelt dat *“de site zelf een historisch landhuis omvat dat voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed met de resterende tuinzone ervan”* en dat *“aspecten van deze tuinzone (zoals de ijzeren poort etc.) expliciet worden opgenomen in de omschrijving van de Inventaris van het bouwkundig erfgoed”*, zodat *“hieruit impliciet de noodzaak van een parktuin bij de betreffende kasteelvilla (Les Muguets) volgt”*. Zij meent dat *“de afsplitsing van 1 lot met een oppervlakte van 603,10 m² een impact heeft op deze parktuin, maar voldoende oppervlakte overlaat om een nuttige parktuin te behouden die het erfgoedkarakter van de kasteelvilla kan respecteren”*, maar dat *“de aanleg van de niet bebouwde delen van het lot dient te worden afgestemd op de naastgelegen, resterende parktuin”*, en *“dit zowel in functie van de leefbaarheid van de vegetatie als in functie van de overgang naar de parktuin naar de verdere bebouwde woonomgeving”*, terwijl *“dergelijke overgang ook de buitenbeleving aan de Lokerenkapel ten goede komt”*. Wat betreft de erfgoedwaarde van de kasteelvilla overweegt zij nog dat *“het maximale profiel in hoogte dient te worden beperkt”*, enerzijds omdat *“de combinatie 3 bouwlagen met een zadeldak niet voorkomt in de omgeving”*, maar ook omdat *“een lager profiel de bestaande kasteelvilla beter tot zijn recht zou laten komen dan wanneer zij in hoogte de visuele concurrentie aangaat”*. Wat betreft het behoud van de noodzakelijke parktuin bij de kasteelvilla overweegt zij nog dat *“de zone bestemd voor oprit dient te worden aangepast”* *“op een wijze die tevens zo veel mogelijk het behoud van de aanwezige bomen beoogt”*, evenals dat *“als voorwaarde wordt opgelegd dat bomen pas mogen worden gerooid na het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor bebouwing van het lot 1 en slechts wanneer zij binnen het bouwblok of binnen een verharde zone van dergelijke vergunning gelegen zijn”*, teneinde *“de bomen die onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke parktuin maximaal mogelijk te beschermen”*, waarbij *“het bovendien wenselijk is dat voor iedere gerooide boom op het eigen perceel de heraanplant van een nieuwe boom wordt voorzien”*.

Uit de geciteerde overwegingen (in het bijzonder *“de noodzaak van een parktuin bij de betreffende kasteelvilla”*) blijkt dat verwerende partij expliciet erkent dat de kasteelvilla en de bijhorende parktuin onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden als ruimtelijk geheel. Uit deze overwegingen (in het bijzonder *“het oorspronkelijk karakter van de totaalsite, de historische waarde ervan en de impact op de historische gebouwen (landhuis en Lokerenkapel)”*) blijkt tevens dat verwerende partij expliciet vaststelt dat de erfgoedwaarde en het beeldbepalend karakter van de kasteelvilla met de bijhorende parktuin en de aanpalende kapel moeten worden gerespecteerd. In zoverre verwerende partij vervolgens stelt dat de afsplitsing van een deel van de bestaande parktuin bij de kasteelvilla met een oppervlakte van 603,10 m² *“een impact heeft op deze parktuin, maar voldoende*

oppervlakte overlaat om een nuttige parktuin te behouden die het erfgoedkarakter van de kasteelvilla kan respecteren", maakt zij redelijkerwijze niet concreet aannemelijk op basis waarvan zij tot deze conclusie komt, onder meer gezien de bestaande parktuin niet wordt omschreven, evenmin als het belang van deze parktuin (met inbegrip van het af te splitsen deel) in functie van het erfgoedkarakter van de kasteelvilla en de aanpalende kapel. Uit geciteerde overwegingen blijkt tevens dat verwerende partij klaarblijkelijk abstractie maakt van de impact van de beoogde nieuwbouwwoning met aanhorigheden op de erfgoedwaarden van de kasteelvilla met bijhorende parktuin en de aanpalende kapel. De loutere opmerking dat het aangepaste gabarit van de beoogde nieuwbouwwoning (met name *"een lager profiel"*) *"de bestaande kasteelvilla beter tot zijn recht zou laten komen, dan wanneer zij in hoogte de visuele concurrentie aangaat"* lijkt evident, en vormt op zich geen afdoende motivering waaruit blijkt dat de erfgoedwaarden van de kasteelvilla (en van de aanpalende kapel) redelijkerwijze afdoende worden gerespecteerd. Dit geldt des te meer in het licht van de inrichtingsvoorschriften voor de nieuwe kavel, op basis waarvan bijgebouwen met een oppervlakte tot 75 m² en een nokhoogte van maximaal 3 m kunnen worden opgericht op korte afstand van de kasteelvilla. Ook worden er geen sluitende garanties voorzien om de aanwezige bomen op de nieuwe bouwkael *"die onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke parktuin"* maximaal te vrijwaren.

Uit de bestreden beslissing blijkt derhalve niet afdoende dat de beoogde verkaveling geen afbreuk doet aan de erfgoedwaarden van het *"landhuis Les Muguets"* en de bijhorende parktuin, noch aan de erfgoedwaarden van de aanpalende *"Lokerenkapel"*. De verwijzing door verwerende partij naar het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 17 maart 2016 doet niet anders besluiten. Onafgezien van het gegeven dat dit een preadvies betreft dat dateert van voor de officiële aanvraag op 27 mei 2016, wordt daarin evenmin enige (gemotiveerde) toets doorgevoerd van de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden van de kasteelvilla met parktuin en de aanpalende kapel, hoewel hetzelfde agentschap een eerdere aanvraag, weliswaar voor het verkavelen van het goed in zes loten voor woningbouw, ongunstig adviseerde.

4.

Voormeld oordeel geldt des te meer in het licht van de (pertinente) weigeringsmotieven van verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Daarin werd onder meer overwogen dat *"het te verkavelen perceel de tuin bij de kasteelvilla betreft en er onlosmakelijk mee is verbonden"*, en dat *"de resterende groene ruimte dan ook moet behouden blijven bij het landhuis"*, temeer *"een deel van het bomenbestand, zijnde een restant van het voormalig domein en deel uitmakend van de groene omgeving van het gehucht 'Lokeren' zou moeten verdwijnen om het perceel te kunnen verkavelen"*, waardoor *"de charme en de uitstraling van zowel de Lokerenkapel als van de kasteelvilla aanzienlijk zullen inboeten, wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is"*. Tevens werd overwogen dat *"de woning hierdoor minder tot zijn recht zal komen en het historische karakter van de site met gebouw en de naastliggende Lokerenkapel hierdoor in het gedrang zullen komen"*, terwijl *"de kasteelvilla met tuin te samen met de Lokerenkapel en tuin een ruimtelijk waardevol geheel met een groene historische waarde vormen op de hoek van de Lokerenstraat en de Steenweg op Gierle, waardoor het niet gewenst is om deze te verbreken door het voorzien van de verkaveling in aanvraag"*. Hoewel verwerende partij de aanvraag ingevolge het devolutief karakter van het beroep onderzoekt in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag, zonder dat zij daarbij is gebonden door de beoordeling van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveert wanneer zij in haar beoordeling afwijkt van een pertinent (weigerings)motief in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 en §2 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, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij betwist in essentie de regelmatigheid van de door verwerende partij in functie van de goede ruimtelijke ordening doorgevoerde aanpassingen aan de verkavelingsplannen -en voorschriften, in het bijzonder wat betreft de inplanting van de garage en de aanleg van de oprit, evenals wat betreft de beperking van de hoogte en het aantal bouwlagen van de nieuwbouwwoning. Zij meent dat deze voorwaarden niet kunnen worden beschouwd als *“een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, die voldoet aan de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, terwijl dit evenmin blijkt uit motieven van de bestreden beslissing. Tevens meent zij dat verwerende partij hiermee zowel haar bevoegdheid om de aanvraag te beoordelen in eerste administratieve aanleg als de formaliteit van het openbaar onderzoek heeft miskend.

Verzoekende partij stelt met name dat er *“geen sprake meer is van een beperkte planaanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”*, gelet op *“de beperking in hoogte inzake het maximale profiel, nl. twee bouwlagen en een plat dak in plaats van de aangevraagde drie bouwlagen en zadeldak”*, maar ook en vooral gelet op het feit *“dat de garage dient te worden ingericht in de linker zijtuinstrook, zoals aangeduid op het in rood aangepast plan”*, in plaats van *“in de zone voor bijgebouwen achteraan op het perceel”* dan wel *“een inbandige garage”*, waardoor *“ook de zone voor oprit dient aangepast te worden”*. Zij stelt *“dat de voorwaarde inzake de inplanting van de garage in de linker zijtuinstrook allerm minst aanzien kan worden als een beperkte planaanpassing”*, gezien *“deze garage door de aanvrager voorzien was in de zone voor bijgebouwen achteraan op het perceel”* en er *“door de aanvrager voorzien was in een vrije linker zijtuinstrook”*. Zij meent dat er *“met voormelde planaanpassing allerm minst cumulatief voldaan wordt aan de drie voormelde voorwaarden van art. 4.3.1, §1, derde lid VCRO”*. Wat betreft de eerste voorwaarde stelt zij *“dat de planaanpassing wel degelijk afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, nu de wijziging onontbeerlijk een impact zal hebben voor de naastgelegen buurman op het linker aanpalend perceel, die thans geconfronteerd zal worden met een constructie rechtstreeks palend aan zijn eigendom en zijn constructie op die eigendom”*, hetgeen *“vanzelfsprekend de situatie van de eigenaar van het linker aanpalend perceel verzwart”*. Wat betreft de tweede voorwaarde stelt zij *“dat met de wijziging geenszins tegemoet wordt gekomen aan, minstens wordt dit niet aangetoond, adviezen of standpunten, opmerkingen of bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend”*, zodat *“de vereiste dat het moet gaan om kennelijk bijkomstige zaken dus behouden blijft”*, terwijl *“hieraan in deze niet voldaan is”*, vermits *“de inplanting van de garage een essentieel onderdeel van de aanvraag uitmaakt en dus geenszins aanzien kan worden als een kennelijk bijkomstige zaak”*, zoals *“blijkt uit de omstandigheid dat verwerende partij meent dat deze absoluut niet voorzien kan worden in de woning zelf (inbandig), noch in de zone voor bijgebouwen”*. Wat betreft de derde voorwaarde stelt zij *“dat met de aanpassing van de plannen waarbij de garage thans voorzien dient te worden in de linker zijtuinstrook, deze garage dus ingeplant zal moeten worden op de linker perceelsgrens en rechtstreeks zal palen aan de eigendom van de eigenaars van de Steenweg op Gierle 134”*, die *“hun bezwaren hebben geuit tegen de ingediende verkavelingsvergunning, zodat hieruit blijkt dat deze personen zich gegriefd voelen door deze aanvraag”*, terwijl *“deze personen zich niet hebben*

kunnen uitspreken over de thans voorziene essentiële planwijziging”, terwijl “deze planaanpassing nochtans wel degelijk een impact kan hebben voor deze personen, die immers de rechtstreekse burens zijn”, zodat “het geenszins zonneklaar is dat de planaanpassing niet opnieuw aanleiding kan geven tot bezwaren, onder andere van deze personen die dus reeds bezwaar hebben ingediend”.

2.

Tussenkommende partijen betwisten de gegrondheid van het derde middel. Zij stellen vooreerst dat *“de aangepaste voorschriften geen afbreuk doen aan de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, net doordat deze voorschriften streven naar een betere verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het milieu”,* gezien *“het verbieden van een inpandige garage en een garage in de zone voor bijgebouwen, met de verplaatsing naar een mogelijke garage in de linkse zijdelingse tuinstrook, als doel heeft om het groene karakter van de tuin te bewaren”,* terwijl *“het beperken van het aantal bouwlagen tot twee en het verplichte platte dak hiervan een bijkomende exponent vormen”.* Ten tweede stellen zij dat *“de aanpassingen voortvloeien uit het bezwaar van”* de links aanpalende burens, die *“spraken van een ‘vernietiging’ van de groene omgeving van de Lokerenkapel”,* terwijl *“verwerende partij mede op grond van het bezwaar geoordeeld heeft dat mits een beperkte aanpassing het groene karakter kan worden gevrijwaard, net hetgeen waarvoor de bezwaarindieners vreesden”.* Zij wijzen ter zake tevens op de vaststelling *“dat verzoekende partij in haar weigeringsbesluit bemerkingen heeft geuit op de ingediende verkavelingsvoorschriften, waaronder deze met betrekking tot de garage in de zone voor bijgebouwen en de mogelijkheid tot een inpandige garage”,* terwijl *“verwerende partij in antwoord op dit standpunt de verkavelingsvoorschriften heeft aangepast”.* In die optiek merken zij op *“dat de voorwaarde dat de aanpassingen betrekking hebben op ‘kennelijk bijkomstige zaken’ niet geldt wanneer deze aanpassingen tegemoet komen aan adviezen, bezwaren of standpunten”,* terwijl *“minstens de ligging van de strikt noodzakelijke oprit als een kennelijk bijkomstige zaak kan worden beschouwd”.* Ten derde stellen zij dat *“de rechten van derden niet kennelijk worden geschonden”,* gezien er daarbij *“sprake moet zijn van een ‘manifeste’ of ‘grove’ schending”,* terwijl *“een openbaar onderzoek werd georganiseerd”* en *“uit het dossier blijkt dat de bezwaarindieners nauw betrokken waren bij het gehele (en vorige) vergunningenparcours zodat zij steeds hun rechten kunnen hebben laten gelden”,* in het kader waarvan *“de bezwaarindieners nooit enig bezwaar hebben geuit omtrent de concrete invulling en inplanting van de zone voor bijgebouwen of de oprit”.* Zij merken daarbij op dat *“uit het verkavelingsplan blijkt dat de bezwaarindieners zelf een tweetal constructies hebben opgericht tegen hun rechter perceelsgrens”,* zodat *“verzoekende partij niet aantoont dat de mogelijke bebouwing van de zijdelingse tuinstrook tijdens het openbaar onderzoek al bezwaren zou uitlokken”,* terwijl *“het bezwaar gevoed werd door de bedoeling om elke bebouwing van de tuin tegen te houden, niets meer of niets minder”.*

3.

Verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota dat er niet is voldaan aan *“de drie cumulatieve voorwaarden van de planaanpassing opgenomen in artikel 4.3.1. §1, tweede en derde lid VCRO”.* Wat betreft de eerste voorwaarde betwist zij de stelling van tussenkommende partijen *“dat de wijziging van de verkavelingsvoorschriften een betere verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en milieu teweeg kunnen brengen, nu de garage naar de linkse zijtuinstrook wordt verplaatst met zagezegd als doel het groene karakter van de tuin te bewaren”,* terwijl *“de linker zijtuinstrook bijkomend wordt verhard”,* waardoor *“er na de planaanpassing bijgevolg een zone voor de garage in de linker zijtuinstrook is én een zone voor bijgebouwen achteraan het perceel, waar nog steeds bergplaatsen, hokken, serres en tuinhuisjes zijn toegelaten”.* Zij meent dat *“de bewering dat het groen karakter van de tuin wordt bewaard dan ook geenszins correct is”,* gezien *“door de planaanpassing het uitzicht van de open eengezinswoning zal veranderen en er van geen vrije linkerzijtuinstrook meer sprake zal zijn”.* Wat betreft de tweede voorwaarde stelt zij dat tussenkommende partijen *“op geen enkele wijze aantonen dat de planaanpassingen zouden tegemoet komen aan het bezwaar van de linkerburens”,* dat vooral betrekking had op *“het*

verdwijnen van de groene omgeving van het landhuis”, terwijl niet blijkt “hoe deze planaanpassingen ervoor zouden zorgen dat de groene ruimte wordt gevrijwaard”. Zij merkt op dat “de aanpassingen van het dak en de bouwlagen geenszins gemoeid gaan met de groene omgeving, maar louter met overeenstemming van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving”, terwijl “ook de planaanpassing met betrekking tot het voorzien van de garage in de linker zijtuinstrook geenszins wordt gemotiveerd ter vrijwaring (van) de groene omgeving”, gezien “de garage simpelweg wordt voorzien op een andere plaats van het lot, terwijl op deze plek oorspronkelijk nog geen verhardingen voorzien werden”. Zij meent dat “deze aanpassingen bijgevolg dan ook betrekking dienen te hebben op kennelijk bijkomstige zaken”, terwijl “het voorzien van een bijkomende zone waarbinnen een constructie mag worden opgericht wel degelijk essentieel is en dan ook niet als een kennelijk bijkomstige zaak kan worden aangemerkt”, en hiermee “ook geenszins aan het standpunt van verzoekende partij wordt tegemoet gekomen”. Wat betreft de derde voorwaarde stelt zij dat “er tijdens het openbaar onderzoek geen zone voor bebouwing werd voorzien in de vrije linker zijtuinstrook, maar deze zone volledig open was”, zodat “het dan ook logisch is dat wanneer dit gewijzigd wordt door middel van planaanpassingen, er wel degelijk bezwaren kunnen ontstaan bij de linkerburen, aangezien plots een garage zal worden voorzien tot aan de linker perceelsgrens en tot aan hun constructie op het perceel”. Zij merkt op dat “het feit dat de aanpalende eigenaars hier nooit iets over zouden gezegd hebben in het openbaar onderzoek geheel niet ter zake doet, aangezien de inplanting van de garage nu op een essentiële wijze wordt veranderd”, zodat “verwerende partij onmogelijk kan garanderen dat deze planaanpassingen geen aanleiding zouden geven tot nieuwe bezwaren, en zeker niet in hoofde van de linkerburen”, waardoor “deze planaanpassingen dan ook alleszins opnieuw in openbaar onderzoek hadden moeten liggen en aan het oordeel van de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg hadden moeten voorliggen”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

...

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

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

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*

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

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO licht voormelde wijziging als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35*):

“ ...

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

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

...”

Derhalve kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat het ingediende verkavelingsplan en/of de ermee onlosmakelijk verbonden stedenbouwkundige voorschriften beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden. Aanpassingen aan het verkavelingsplan en/of de verkavelingsvoorschriften die niet voldoen aan (de voorwaarden in) artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO vereisen in beginsel (minstens) de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van het ingediende verkavelingsplan en/of van de aangevraagde verkavelingsvoorschriften, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2*). Het enkele feit dat een aanpassing van het verkavelingsplan en/of de verkavelingsvoorschriften noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken. 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. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *“Uitzonderingsregeling: het opleggen van voorwaarden”* wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... 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”* (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1*).

2.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan verwerende partij om afdoende te onderzoeken en motiveren in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) de goede ruimtelijke ordening middels het voorzien van een aangepast verkavelingsplan en aangepaste verkavelingsvoorschriften. Verwerende partij diende daarbij in het bijzonder op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, respectievelijk te onderzoeken en motiveren of de betreffende voorwaarden (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kunnen worden beschouwd als een beperkte aanpassing van het ter beoordeling voorgelegde verkavelingsplan, en als deze voorwaarden niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijziging (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoet aan de (drie) voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende voorwaarden met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht 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 opgelegde planaanpassing 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.

3.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en door partijen niet wordt betwist, wordt de vergunning in functie van het conformeren van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verleend *“overeenkomstig de in rood aangepaste verkavelingsplannen en de in rood aangepaste verkavelingsvoorschriften”*. Zo *“dient het maximale profiel in hoogte te worden beperkt”*, waarbij met name de voorschriften inzake *“bouwwolume”* (artikel 2.1.C) en *“verschijningsvorm”* (artikel 2.1.D) van het hoofdgebouw worden gewijzigd, zodat de woning nog maximaal twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,5 m en een plat dak mag hebben, in plaats van drie bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,5 m en een nokhoogte van maximum 11 m en een zadeldak met een dakhelling van minimum 45°. Ook *“dient de garage te worden ingericht in de linker zijtuinstrook”*, waarbij *“de zone voor oprit hieraan dient te worden aangepast”*, zodat de garage dient te worden voorzien in een *“zone voor garages”* in de linker zijtuinstrook, en ingevolge de wijziging van de voorschriften inzake respectievelijk de bestemming van de bijgebouwen en het bouwwolume van het hoofdgebouw niet langer kan worden voorzien in de *“zone voor bijgebouwen”* dan wel in pandig in het hoofdgebouw. Zonder deze voorwaarden had verwerende partij de betwiste verkavelingsvergunning derhalve niet verleend wegens strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt vooreerst vastgesteld dat verwerende partij in de bestreden beslissing nalaat om de conformiteit van de verschillende aanpassingen aan het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO concreet te beoordelen en

afdoende te motiveren. Uit de bestreden beslissing blijkt met name niet waarom de betreffende planaanpassingen (zowel op zichzelf als samen genomen) moeten worden beschouwd als een *“beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO (en *“niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen”*), noch in hoeverre deze planaanpassingen voldoen aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO. Verwerende partij motiveert daarin enkel op basis van welke ruimtelijke motieven zij meent dat het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften moeten worden aangepast om de aanvraag te conformeren met de goede ruimtelijke ordening, zonder dat blijkt waarom (verwerende partij oordeelt dat) de betreffende wijzigingen de grenzen van (het restrictief te interpreteren en toe te passen) artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet overschrijden.

Ongeacht voormelde vaststellingen wordt op basis van het administratief dossier en de bestreden beslissing geoordeeld dat er (alleszins) ook niet is voldaan aan de primordiale voorwaarde (in artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) dat een planaanpassing steeds ‘beperkt’ dient te zijn, of volgens hoger geciteerde memorie van toelichting betrekking moet hebben op *“kleine planwijzigingen”*. Uit het dossier blijkt dat onder meer de inrichting van de nieuwe kavel, in het licht van het vrijwaren van de erfgoedwaarden van het naastgelegen landhuis met bijhorende parktuin en de aanpalende Lokerenkapel, een belangrijk gegeven vormt in het licht van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De betreffende voorwaarden beogen om de overeenstemming van de anders volgens verwerende partij niet-vergunbare aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Zo wordt de initieel bouwvrije linker zijtuinzone van de beoogde kavel (ingrijpend) aangepast in functie van de inplanting van de garage, waardoor deze zone voortaan door de zone voor de garage en de daaraan aangepaste oprit grotendeels wordt verhard. Ook het gabarit van de woning wordt (ingrijpend) aangepast, waarbij een bouwlaag wordt gesupprimeerd en de dakopbouw met zadeldak en dakvensters wordt vervangen door een plat dak. Deze planaanpassingen betreffen in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier (alleszins samen genomen) redelijkerwijze essentiële wijzigingen ten aanzien van de aan het openbaar onderzoek onderworpen en door verzoekende partij in eerste administratieve aanleg beoordeelde aanvraag, en kunnen niet worden beschouwd als *“kleine planwijzigingen”*. Bovendien kan gelet op de situering van de garage (en de gewijzigde oprit) tegenaan de eigendom van de linker aanpalende burens, die bezwaar indienden tijdens het openbaar onderzoek, (alleszins) evenmin zonder meer worden uitgesloten dat (vooral) deze burens (en desgevallend andere omwonenden) hiertegen nieuwe bezwaren hebben. In die optiek valt geenszins uit te sluiten dat *“de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening”*, noch dat *“de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen”* (zoals vereist door artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO).

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

Het eerste onderdeel van het eerste middel en het tweede middel worden in het licht van de beoordeling van het tweede onderdeel van het eerste middel en het derde middel niet meer onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het

inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding, die niet wordt begroot. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend ten belope van het basisbedrag van 700 euro overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit.

3.

Tussenkommende partijen verzoeken om de kosten van het geding, “*waaronder begrepen de rolrechten tot tussenkomst*”, ten laste te leggen van verzoekende partij. Wat betreft de door tussenkommende partijen betaalde rolrechten, komt het passend voor om deze niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partij), gezien tussenkommende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkommende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkommende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat “*de tussenkommende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*”.

De vordering van tussenkommende partij inzake de kosten wordt verworpen

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Mark DAMAVE en mevrouw Mei Ling CHAN LAT is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 23 februari 2017, waarbij aan tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verkavelen van een perceel door het afsplitsen van één kavel van een groter geheel op de percelen gelegen te 2300 Turnhout, Steenweg op Gierle 130 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie O, nummers 172D, 172F en 170D3, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op de rolrechten van 200 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE