

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0973  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0015/A

Verzoekende partijen

1. de heer **Patrick VAN DEN STEEN**
2. mevrouw **Fabienne SOETE**

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 **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 september 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 7 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Lieven CLAEYS en mevrouw Christel SEGERS (hierna: de aanvragers) een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het bijgebouw op een perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Molenveldstraat 29B, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0391P.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 16 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0411 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Het arrest van 16 december 2016 is aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 16 december 2016.

Met een aangetekende brief van 12 januari 2017 dienen de verzoekende partijen een verzoek tot voortzetting in.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Glenn DECLERCQ, *loco* advocaat Peter FLAMEY, voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

3.

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.

Op 11 februari 1980 wordt een verkavelingsvergunning met 2 loten verleend. Lot 1 en het aanpalend perceel rechts zijn inmiddels (door een verkavelingswijziging van 10 februari 2000) in handen van de aanvragers; lot 2 (links daarvan) is in eigendom van een derde, vreemd aan de procedure. De verzoekende partijen zijn de eigenaars van het perceel, gelegen rechts van het aanvraagperceel en hun perceel behoort niet tot de verkaveling.

Op 22 juni 2000 wordt aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning en op 21 oktober 2015 voor het bouwen van een vrijstaande garage en het herinrichten van de voortuin.

2.

De aanvragers dienen op 9 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor de wijziging van de verkavelingsvergunning voor “de voorschriften met betrekking tot het bijgebouw” voor lot 1. De aanvraag is medeondertekend door de eigenares van lot 2. De aanvragers melden in hun bijgevoegde motivatienota dat zij de vergunning van 21 oktober 2015 voor het bouwen van een vrijstaande garage niet zullen uitvoeren.

Het perceel ligt (volgens de bestreden beslissing) volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, minstens gedeeltelijk in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 11 februari 1980, zoals gewijzigd op 10 februari 2000, en welke wijziging de verkaveling ook uitdrukkelijk beperkt tot het 50 meter diep woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 februari 2016 tot en met 15 maart 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 april 2016 een wijziging van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvragers. Het college beslist:

"...

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

(...)

*De aanvraag betreft het wijzigen van de voorschriften met betrekking tot het oprichten van een bijgebouw.*

*De verkavelingsvoorschriften stellen dat de garage wordt afgedekt met een plat dak, maximale hoogte van 3,20 meter tot tegen de perceelsgrens. De aanvrager wenst een vrijstaand bijgebouw voor opslag van tuinmeubilair op te richten op 1 meter van de rechter perceelsgrens woning met huisnummer 29c, met een oppervlakte van 10 meter op 4 meter. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een hellend dak met een maximale hoogte van 4,95 meter, kroonlijsthoogte 2,80 meter. De medekavelanten hebben de aanvraag reeds voor akkoord ondertekend.*

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, gelegen aan een uitgeruste weg en niet getroffen door het geldend rooilijnplan, overeenkomstig de Vlaamse Codex, decretale beoordelingselementen art. 4.3.5. – 4.3.8. De aanvraag voldoet niet aan alle voorschriften van de betreffende verkaveling, vandaar de aanvraag tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften.*

*Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een bijgebouw betreft met een oppervlakte van 40 m². De verkavelingsvoorschriften stellen dat de garage wordt afgedekt met een plat dak, maximale hoogte van 3,2 m tot tegen de linker perceelsgrens. De aanvrager wenst een bijgebouw op 1 m van de rechter perceelsgrens met een zadeldak van maximaal 4,95 m hoog. Recent werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een bijgebouw met referentienummer B/2015/132 op dit perceel, de aanvrager geeft echter aan deze vergunning niet uit te voeren.*

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Dit openbaar onderzoek bracht één bezwaarschrift met zich mee. Het bezwaarschrift handelt voornamelijk over de hoogte van het bijgebouw en de afstand ten opzichte van het aangrenzend perceel. Aan dit bezwaar wordt tegemoet gekomen, dit doormiddel van de nodige voorwaarden op te nemen in de vergunning.*

*Overwegende dat naar inplanting, vormgeving en materiaalkeuze de aanvraag in overeenstemming en verenigbaar is met de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening, kan men bijgevolg stellen dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is. De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (of kan er mee in overeenstemming gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden); alsook met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Concreet kan worden gesteld dat de goede ruimtelijk ordening niet zal worden verstoord.*

**Algemene conclusie:**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Het college van burgemeester en schepenen levert de wijziging van de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:*

**3.3 Inrichtingselementen**

**Garage/bijgebouw**

*Losstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximum 40 m<sup>2</sup> (totaal van alle bijgebouwen op het perceel) op maximaal 30 m van de woning, in de zijtuin bewaart met een bouwvrije strook van 3 m.*

*de nokhoogte van het bijgebouw meet maximaal 4,5 m en de constructie wordt ingeplant op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partijen reageren op dit verslag per e-mail van 23 juni 2016. De aanvragers doen dit per e-mail van 24 juni 2016.

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juli 2016 ongegrond en verleent een wijziging van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“...*

*Gelet op het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;  
(...)*

*Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting.*

#### 1.1 Planologische voorschriften

*Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Dendermonde. De bouwplaats ligt in woongebied.*

*(...)*

*Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.*

*Het terrein is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

*(...)*

#### 2.1 De watertoets

*(...)*

#### 2.2 De juridische aspecten

*Op grond van de codex moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Dit voorstel tot verkavelingswijziging beoogt het mogelijk te maken een bijgebouw op te richten. De voorgestelde verkavelingswijziging is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

#### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. (...)*

*Elke verkavelingswijziging dient beoordeeld vanuit de basisopzet van de verkaveling, waarbij de vergunningverlenende overheid erover waakt dat de kenmerken van de initiële verkavelingsvergunning niet worden geschaad.*

*Het eigendom omvat lot 1 van een goedgekeurde verkaveling met een bijgenomen aanpalend perceel. De verkaveling omvat 2 loten en werd goedgekeurd op 11 februari 1980. Volgens de bestaande verkavelingsvoorschriften kan een bijgebouw worden opgericht van 40 m<sup>2</sup>, met een maximale hoogte van 3 m afgewerkt met een plat dak, en wordt dit toegelaten tot op de perceelsgrens.*

*De voorgestelde verkavelingswijziging beoogt het wijzigen van de voorschriften met de bedoeling een aangepast bijgebouw te kunnen oprichten in de tuinzone. Er wordt een bijgebouw beoogd met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> op een minimum afstand van 1 meter van de perceelsgrens en op maximaal 30 m van de woning. De nokhoogte van het bijgebouw is maximum 4,95 m.*

*Er werd één bezwaar ingediend waarbij wordt verwezen naar de hoogte van het bijgebouw en de afstand ten opzichte van het aangrenzend perceel. Dit bezwaarschrift werd bijgetreden door de gemeente.*

*In de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen werden volgende voorwaarden aan opgelegd: een minimum afstand van 2 m van de perceelsgrens en een maximale nokhoogte van het bijgebouw van 4,5 m.*

*In eerste instantie wordt opgemerkt dat de bestaande verkavelingsvoorschriften dateren van de jaren '80, en niet meer volledig aangepast zijn aan de hedendaagse woonbehoeften zoals bijvoorbeeld de plaatsing van een groter bijgebouw, een carport, afsluitingen met panelen, ... , zijnde zaken die algemeen aanvaardbaar zijn binnen een residentiële woonomgeving en onder bepaalde voorwaarden zelfs vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.*

*De kavelgrootte is voldoende ruim (ca. 2160 m<sup>2</sup>) om de oprichting van een 40 m<sup>2</sup> groot bijgebouw te dragen. Het optrekken van de minimaal te vrijwaren afstand ten opzichte van de perceelsgrens van 1m tot 2 m, zoals opgelegd door het college, maakt het gevraagde ruimtelijk beter inpasbaar. Gelet op de beschikbare tuinbreedte (ca. 20 m), zorgt de oprichting tot op 2 m van de perceelsgrens ervoor dat de woonkwaliteit en de tuinzone maximaal gevrijwaard blijft. De hinder naar de aanpalende percelen overstijgt de maat van normale burenhinder niet door deze te vrijwaren afstand en de eerder beperkte omvang van de constructie. Het tuinhuis behoort tot de normale tuinaccommodatie en wordt geenszins als storend ervaren.*

*Hieromtrent kan verwezen worden naar het vrijstellingsbesluit, dat de ruimtelijke impact van dergelijke gebouwen onder bepaalde voorwaarden zodanig beperkt acht, dat het deze vrijstelt van stedenbouwkundige vergunning.*

*Het voorgestelde multifunctioneel gebouw zal de woonkwaliteit op dit kavel verhogen zonder al te nadelige impact op de aanpalende percelen.*

*Het past zich qua vormgeving in op dit terrein en binnen deze omgeving.*

*Er dient trouwens vastgesteld dat de medekavelanten de plannen mee ondertekenden.*

*Het beroepsschrift wordt voornamelijk verwezen naar de visuele hinder en het verlies van zonlicht door de oprichting van dergelijk bijgebouw.*

*Wat de impact op de bezonning van het aanpalend perceel betreft dient vastgesteld dat gelet op de oriëntatie van lot 1, dat ten noordoosten gelegen is t.o.v. het perceel van de bezwaarindiener-beroepinsteller, enkel de ochtendzon beïnvloed zal worden. Daarenboven liggen de tuinzones van deze kavels allen ten noordoosten van de bebouwde oppervlaktes, zodat de bezonning ook door het eigen gebouw beïnvloed wordt.*

*Het vastleggen van de nokhoogte tot maximaal 4,5 m, zoals bepaald door het college, maakt dat het gevraagde niet zal resulteren in een onaanvaardbare impact op de bezonning van de aanpalende percelen, mede gelet op de oppervlakte van de betrokken loten.*

*Uit hetgeen voorafgaat dient besloten dat de geuite bezwaren ongegrond zijn en de gevraagde wijzigingen aan de verkavelingsvergunning de essentie van de verkaveling niet aantasten, en zij tevens voldoende garanties inhouden voor een harmoniërende plaatselijke aanleg.*

## 2.4 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Verkavelingsvergunning kan voorwaardelijk worden verleend:*

### 3.3 Inrichtingselementen

#### *Garage/bijgebouw*

*Losstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximum 40 m<sup>2</sup> (totaal van alle bijgebouwen op het perceel) op maximaal 30 m van de woning, in de zijtuin bewaart met een bouwvrije strook van 3 m.*

*de nokhoogte van het bijgebouw meet maximaal 4,5 m en de constructie wordt ingeplant op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

3.

De aanvragers hebben in december 2016 de werken aangevangen voor de oprichting van een bijgebouw, op 2 meter van de grens van het perceel van de verzoekende partijen. De door de verzoekende partijen ingestelde vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid werd verworpen bij arrest van 16 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0411.

Op 12 januari 2017 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning voor de ‘hobbyruimte-tuinhuis’ onder de uitdrukkelijke voorwaarde het bestaande tuinhuis te slopen alvorens het nieuwe bijgebouw in gebruik te nemen. De verwerende partij verwerpt op 20 april 2017 het door de verzoekende partijen ingestelde beroep en bevestigt de opgelegde voorwaarde van de afbraak van het bestaande tuinhuis.

In juni 2017 stellen de verzoekende partijen andermaal een vordering in bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Wegens vaststelling dat de werken volledig zijn uitgevoerd wordt de vordering verworpen bij arrest van 20 juni 2017 (nummer RvVb/UDN/1617/0968). De vordering tot vernietiging, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0705/A, is hangende.

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

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, van artikel 2.1 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna: Vrijstellingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, en het gebrek aan een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij het aangevraagde te veel aftoetst aan het basisopzet van de verkaveling, terwijl de bestaande verkavelingsvoorschriften dermate algemeen en vaag zijn dat zij, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO een bredere toets aan de goede ruimtelijke ordening dient uit te voeren.

Zij wijzen er verder op dat ook de planologische toets niet correct is gebeurd door de verwerende partij aangezien het terrein niet alleen in woongebied is gelegen, maar ook in agrarisch gebied en bovendien slechts gedeeltelijk gelegen in de verkaveling. Zij verwijzen naar de verkavelingswijziging van 10 februari 2000 waarbij de verkaveling werd beperkt tot de eerste 50 meter, zodat de verwerende partij enkel met dit gedeelte rekening mocht houden.

De verzoekende partijen lichten toe dat de verwerende partij nochtans ook met het gedeelte in agrarisch gebied rekening heeft gehouden, aangezien naar de totaliteit van het terrein wordt verwezen om de oprichting van het bijgebouw te verantwoorden.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de kavel, die beperkt is tot de eerste 50 meter en dus maar ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> groot is, niet voldoende ruim is om een dergelijk bijgebouw op te richten.

Minstens is er volgens de verzoekende partijen een tegenstrijdige motivering waar enerzijds wordt voorgehouden dat het aangevraagde enkel kan beoordeeld worden binnen de contouren van de verkaveling en het woongebied waartoe deze beperkt is om, anderzijds, toch ook de rest van het kadastraal perceel mee in aanmerking te nemen voor de schaalgrootte, de functionele inpasbaarheid of het ruimtegebruik.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing, behoudens de stijlformule op blz. 5 onderaan, nergens verwijst naar de goede ruimtelijke ordening. Zij lichten toe dat er geen rekening wordt gehouden met het reeds aanwezige tuinhuis (waardoor het aangevraagde (tweede) bijgebouw niet alleen niet absoluut noodzakelijk meer is, maar ook geen 40 m<sup>2</sup> groot hoeft te zijn om tuinaccommodatie te kunnen bergen), noch met het gegeven dat er nergens in de buurt een perceel ligt waarop twee bijgebouwen staan, waarvoor ze verwijzen naar een uittreksel van Geopunt. Verder bekritisieren zij de stelling van de verwerende partij in verband



met de beschikbare tuinbreedte aangezien de tuin achteraan slechts 10 meter breed is en geen 20 meter.

Zij stellen verder dat een extra bijgebouw in de tuinzone binnen het woongebied niet alleen een dichtbebouwde indruk zal geven aan de voorzijde van het perceel, maar het zal tevens het zicht naar het achtergelegen smallere (tuin)gedeelte ernstig hypothekeren.

Zij zijn van oordeel dat een afstand van 2 meter ten opzichte van hun perceelgrens hun woonkwaliteit als buur niet zal kunnen vrijwaren.

Ook de verwijzing naar de ondertekening van de plannen door de mede-kavelanten draagt volgens de verzoekende partijen op geen enkele wijze bij tot de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing verwijst volgens de verzoekende partijen ook volledig ten onrechte naar het Vrijstellingsbesluit van 16 juli 2010 omdat (1) een tweede bijgebouw geen normale tuinaccommodatie is, (2) niet elke 'normale tuinaccommodatie' van vergunning vrijgesteld is en (3) de betwiste constructie niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 2.1, 11° van dat besluit daar zij op 2 meter (en geen 3 meter) van de perceelsgrens zal komen te staan, en 4,5 meter (en geen 3,5 meter) hoog is en zij alleen al de voor bijgebouwen maximaal toegestane oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> bereikt.

## 1.2

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van het gewestplan Dendermonde, van de artikelen 5 en 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de planologische implicaties van de gevraagde verkavelingswijziging, aangezien het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft niet alleen in woongebied gelegen is, maar ook gedeeltelijk in agrarisch gebied.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij in de bestreden beslissing vermeldt, is het terrein ook slechts gedeeltelijk gelegen in een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling, volgens de verzoekende partijen, waarvoor zij verwijzen naar de verkavelingswijziging van 10 februari 2000.

Zij zijn van oordeel dat de verwerende partij te kort is geschoten in haar plicht van zorgvuldige feitengaring en dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek aangezien de weergegeven planologische toestand niet overeenstemt met de werkelijkheid.

## 2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat zij de gewestplanbestemming in acht genomen heeft. Zij licht toe dat de bestaande woning volgens de verkavelingsvoorschriften maximaal 20 meter diep mag zijn en het bijgebouw moet, volgens de gewijzigde voorschriften, zich op maximaal 30 meter van die bebouwing bevinden, zodat de bouwplaats voor het bijgebouw binnen het 50 meter diep woongebied ligt en de breedte van het achterste deel van

het perceel er dus niet toe doet. Bij naleving van de verkavelingsvoorschriften kan er niets in het achterliggend agrarisch gebied gerealiseerd worden, zodat dit agrarisch gebied volgens de verwerende partij irrelevant is voor de bestemmingsconformiteit van de aangevraagde verkavelingswijziging.

Het verder in aanmerking nemen van de volledige kavelgrootte, inclusief het in agrarisch gebied gelegen deel, is daar volgens de verwerende partij niet strijdig mee aangezien het agrarisch gebied een deel van de onmiddellijke omgeving is. 'Rekening houden met de onmiddellijke omgeving' betekent volgens de verwerende partij ook niet dat elk perceel precies dezelfde ruimtelijke toestand moet hebben. Zij vermeldt nog dat de overwegingen inzake het Vrijstellingsbesluit geen determinerend motief is van de bestreden vergunning.

Wat het tweede middel betreft, verwijst de verwerende partij naar haar verweer onder het eerste middel

3.

De verzoekende partijen benadrukken in hun wederantwoordnota de onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij met betrekking tot de planologische conformiteit. Zij maken het onderscheid tussen de 'bouwplaats', waar het bijgebouw zal worden opgetrokken en het kadastraal perceel zelf dat zowel in woongebied als in agrarisch gebied gelegen is. De verzoekende partijen kunnen enkel vaststellen dat nergens in de bestreden beslissing naar de agrarische bestemming van het perceel wordt verwezen.

Het louter feit dat de verwerende partij ook het achterste gedeelte van het perceel (in agrarisch gebied) in rekening heeft gebracht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, is voor de verzoekende partij niet voldoende als toets aan 'de in de omgeving bestaande toestand': de omliggende omgeving reikt immers verder dan enkel de tweede helft van het perceel van de aanvragers. De verzoekende partijen stellen vast dat de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning van de verzoekende partijen zelf, niet in de beoordeling werd betrokken.

Verder stellen zij dat de verwerende partij de last van een verkavelingswijziging niet mag afwentelen op gronden die niet tot de verkaveling behoren.

De verzoekende partijen stellen ook nooit gezegd te hebben dat elk perceel precies dezelfde ruimtelijke toestand moet vormen en het Vrijstellingsbesluit komt in de bestreden beslissing volgens hen wel degelijk aan bod ter verantwoording van de schaal en de inpasbaarheid van het aangevraagde.

Inzake het tweede middel benadrukken de verzoekende partijen nog eens dat de verwerende partij zichzelf tegenspreekt door de ene keer wel het agrarisch gebied in rekening te brengen (bij de beoordeling van de inpasbaarheid en de schaal) en de andere keer uitsluitend het woongebied (inplantingsplaats).

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat, rekening houdend met artikel 4.3.1 VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet diende getoetst te worden aangezien de bestaande verkavelingsvoorschriften te algemeen en te vaag zijn. Zij houden tevens voor dat de verwerende partij niet de correcte planologische toestand van het aanvraagperceel heeft vermeld, gezien de gedeeltelijke ligging in agrarisch gebied en daardoor ook niet afdoende de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling heeft betrokken.

2.

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van een verkavelingsvergunning die werd verleend op 11 februari 1980 voor twee loten (lot 2 = open bebouwing, lot 1 = halfopen bebouwing). Deze verkaveling werd gewijzigd op 10 februari 2000 teneinde bij het lot 1 (aanvragers) een aanpalend perceel bij te nemen om op die wijze ook een open bebouwing te kunnen realiseren met dokterspraktijk en waarbij de bouwdiepte op 20 meter werd bepaald met zijdelingse vrije stroken van 4 meter. In deze verkavelingswijziging werd bepaald dat *“de verkaveling [wordt] beperkt tot het 50m woongebied”*. Ook werden de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften gewijzigd wat de inplanting van de eventuele afzonderlijke garages betreft die moeten worden opgericht op maximum 25 meter achter de voorbouwlijn en volledig binnen het woongebied.

In de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften wordt voorzien dat de oprichting van een garage/bijgebouw mogelijk is, met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, met een maximale hoogte van 3,20 meter, afgewerkt met een plat dak, en ingeplant tot op de perceelsgrens.

Binnen dit geschetst kader werd de eengezinswoning met dokterspraktijk van de aanvragers opgericht (stedenbouwkundige vergunning van 22 juni 2000) en op 21 oktober 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van Lebbeke nog een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande garage tegen de linkerperceelsgrens en het herinrichten van de voortuinstrook.

De verkavelingswijziging wordt gevraagd om, afwijkend van de voorschriften, in de tuin van lot 1 een vrijstaand bijgebouw op te richten van maximum 40 m<sup>2</sup>, met een nokhoogte van 4,95 meter en een hellend dak, op maximaal 30 meter van de woning en op één meter van de rechter perceelsgrens. Er wordt afstand gedaan van de vergunning van 21 oktober 2015 voor de oprichting van een garage.

3.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt, en dit wordt ook niet betwist door de partijen, dat het oorspronkelijk lot 1 volgens het toepasselijke gewestplan deels in woongebied en deels in agrarisch gebied ligt. De verkavelingswijziging van 10 februari 2000 beperkt de verkaveling echter uitdrukkelijk tot het 50 meter diepe woongebied. Zoals hierboven reeds vermeld liet de toen deels gewijzigde verkavelingsvoorschriften, samen met de oorspronkelijke, de oprichting toe van een afzonderlijke garage als bijgebouw tegen de linker perceelsgrens op maximum 25

meter achter de - lichtjes naar achter toe opgeschoven - bouwlijn en dit 'volledig binnen het woongebied'.

In het geheel gezien van de onderdelen 1.1 '*Planologische voorschriften*' en 2.2 '*De juridische aspecten*' van de bestreden beslissing, gaat de verwerende partij er dus terecht van uit dat de 'bouwplaats' (in de letterlijke zin van het woord, de plaats waar het bouwen voorzien wordt) woongebied is, en dus begrepen is in de verkaveling.

Het is voor de beoordeling van de planologische conformiteit van de aangevraagde verkavelingswijziging niet relevant dat het '*kadastraal perceel*' nummer 0391P, volgens het gewestplan, ook nog deels in agrarisch gebied is gelegen, waar dit deel slechts 10 meter breed is. De verkaveling, waarvan de wijziging wordt gevraagd, is immers al door een eerdere verkavelingswijziging voor lot 1 tot het woongebied beperkt.

Dit onderdeel van beide middelen wordt dan ook verworpen.

4.

Gezien de ligging in een uitsluitend tot het woongebied begrepen verkaveling, vertrekt de bestreden beslissing voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening terecht van het basisopzet van de verkaveling van 11 februari 1980, met wijziging in 2000, bestaande uit 2 loten, daarbij rekening houdend met het bezwaarschrift van de verzoekende partijen in verband met de afwijkende inplanting en de afwijkende hoogte van het door de gevraagde verkavelingswijziging toegelaten bijgebouw.

De bestreden beslissing stelt vooreerst vast dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften reeds een bijgebouw toelieten van 40 m<sup>2</sup> en dat dergelijk gebouw kan beschouwd worden als een normale tuinaccommodatie die onder bepaalde voorwaarden zelfs vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij verwijst naar de reeds door het college van burgemeester en schepenen aangebrachte beperkingen: inplanting op 2 meter van de rechter perceelsgrens in plaats van op één meter en de nokhoogte beperkt tot 4,50 meter (in plaats van de gevraagde 4,95 meter), wat ook volgens de verwerende partij zorgt voor een betere ruimtelijke inpasbaarheid en voor het niet overstijgen van de normale burenhinder.

De verwerende partij verwijst verder naar de kavelgrootte van ongeveer 2.160 m<sup>2</sup> die voldoende ruim geacht wordt om het 40 m<sup>2</sup> groot bijgebouw te dragen en de beschikbare tuinbreedte van ongeveer 20 meter en de inplanting tot op 2 meter van de perceelsgrens, waardoor de woonkwaliteit en de tuinzone van het lot volgens haar maximaal gevrijwaard wordt. Specifiek voor de hinder van de verzoekende partijen, de burenhinder, gaat de bestreden beslissing ook concreet in op de in het administratief beroepschrift aangevoerde visuele hinder en de verminderde (zon)lichtinval.

5.

5.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van

de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

De verkavelingsvoorschriften waarvan de wijziging wordt gevraagd hebben betrekking op de wijze waarop de kavel wordt ingericht, met name de inplantingsplaats en de wijze waarop het bijgebouw kan opgericht worden. Uit artikel 4.2.15, §2 VCRO volgt dat deze voorschriften loutere inrichtingsvoorschriften zijn en de wijziging ervan geen afbreuk doet aan de functie van het gebouw die reeds werd vastgelegd in de oorspronkelijke verkaveling.

Dit betekent dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning, de gevraagde wijziging moet aftoetsen aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling, voor zover zij nog geacht worden de goede ruimtelijke ordening te omvatten, en aan de in de omgeving bestaande toestand en daarbij rekening dient te houden met de reeds verkregen rechten van de andere kavelanten.

Als blijkt dat bepaalde aandachtspunten of criteria van de goede ruimtelijke ordening, relevant voor de betreffende aanvraag, niet geregeld zijn in de bestaande en niet te wijzigen verkavelingsvoorschriften, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening verder dienen te onderzoeken.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de vraag tot wijziging van welbepaalde verkavelingsvoorschriften, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

## 5.2

Als een verzoekende partij, zoals in voorliggend geval, betwist dat een welbepaalde verkaveling de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, is het aan haar om dat te bewijzen.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partijen dit nalaten. Zij beperken zich tot het vooropstellen, onder verwijzing naar de motivatienota bij de aanvraag, dat de verkavelingsvoorschriften dermate vaag en algemeen zijn, dat zij op zich onmogelijk kunnen geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Raad stelt vast dat de motivatienota alleen maar uitlegt welke afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften in de aanvraag begrepen zijn. De verkavelingsvoorschriften zelf, die zowel het gebruik/functie en de inplanting van de toegestane gebouwen, als het materiaalgebruik, de hoogte, de dakvorm en de dakhelling ervan regelen, behandelen voor de verkaveling wel degelijk de aandachtspunten en criteria vermeld in 1° van artikel 4.3.1, §2, VCRO.

Waar de verkavelingswijzing betrekking heeft op inrichtingsvoorschriften die oorspronkelijk geacht werden de goede ruimtelijke ordening uit te maken, zal de verwerende partij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening verder moeten onderzoeken op grond van de relevante aandachtspunten en criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

### 5.3

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat de bestreden beslissing voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitgaat van een juridisch onjuiste grondslag, verwijst de Raad naar de uiteenzetting onder randnummer 3.

Er is volgens de Raad geen sprake van een tegenstrijdige motivering, aangezien de bestreden beslissing terecht de contouren van de verkaveling benadrukt en de in die verkaveling nog begrepen beschikbare tuinbreedte van ongeveer 20 meter – die overigens niet door de verzoekende partijen wordt betwist – in rekening brengt ter bepaling van de ruimtelijke draagkracht van lot 1. Gezien de voorziene inplanting tot op 2 meter van de grens met het perceel van de verzoekende partijen, betekent die in de verkaveling nog begrepen beschikbare tuinbreedte van ongeveer 20 meter volgens de motieven van de bestreden beslissing immers dat de woonkwaliteit en de tuinzone van lot 1 maximaal gevrijwaard blijven. De rest van het kadastraal perceel, gelegen buiten de verkaveling en in agrarisch gebied, is niet voor bebouwing vatbaar, zodat de loutere vermelding van een ‘kavelgrootte van ongeveer 2.160 m<sup>2</sup>, waar de verwerende partij beter zou gesproken hebben over de ‘perceelsgrootte’, is in dit opzicht zeker geen determinerend element dat tot de onwettigheid van de bestreden beslissing zou kunnen leiden.

Ook dit onderdeel van beide middelen wordt verworpen.

### 5.4

Waar de verzoekende partijen verkeerde feiten en het negeren van de in de omgeving bestaande toestand aanvoeren, benadrukt de Raad vooreerst de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de 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 in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partijen willen met dit onderdeel van beide middelen voor recht laten zeggen dat de bestreden beslissing de impact van het aangevraagde op het (buiten de verkaveling gelegen) agrarisch gebied niet onderzocht heeft en vooral dat zij geen oog heeft gehad voor het feit dat het om een (naast het reeds aanwezige tuinhuis) ‘extra bijgebouw’ gaat, wat een situatie is die volgens hen nergens anders in de buurt voorkomt, en wat voor het eerste deel van lot 1 een ernstig bebouwde indruk zal geven en ook nog het zicht naar het achtergelegen smallere tuingedeelte ernstig zal hypothekeren. Ook zijn zij van oordeel dat een afstand van twee meter ten opzichte van hun perceelgrens hun woonkwaliteit niet zal vrijwaren.

De Raad stelt echter vast dat de bestreden beslissing, aansluitend bij de in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag genomen beslissing, aan de voorgestelde nieuwe verkavelingsvoorschriften toevoegt dat het *‘totaal van alle bijgebouwen op het perceel’* een *‘oppervlakte van maximum 40 m²’* mag hebben.

Aangezien een gebouw met een breedte van 4 meter en een lengte van 10 meter met de vergunde verkavelingswijziging mogelijk wordt gemaakt, houdt de bestreden beslissing naar uitvoering in dat eventueel bestaande andere bijgebouwen (zoals het bestaande tuinhuis) zullen moeten verwijderd worden bij realisatie van het bijgebouw, zoals toegestaan in de verkavelingswijziging. Op die manier ondervangt de bestreden beslissing de vrees van de verzoekende partijen voor meerdere bijgebouwen die in hun totaliteit de maximaal toegestane oppervlakte overschrijden.

De Raad voegt hier volledigheidshalve ook aan toe dat de stedenbouwkundige vergunning van 20 april 2017 (die nog het voorwerp uitmaakt van een vordering tot vernietiging bij de Raad (zie zaak met als rolnummer 1617/RvVb/0705/A)), inderdaad een gebouw van 40 m² betreft, zoals maximaal in de totaliteit toegestaan, met *‘de sloop van het bestaande tuinhuis alvorens het nieuwe bijgebouw in gebruik wordt genomen’* als expliciete voorwaarde.

Ook dit onderdeel is ongegrond.

## 5.5

Voor wat de door de verzoekende partijen met het administratief beroepsschrift aangevoerde visuele hinder en de verminderde lichtinval betreft, stelt de bestreden beslissing dat *‘De hinder naar de aanpalende percelen de maat van normale burenhinder niet (overstijgt) door de te vrijwaren afstand (van 2m) en de eerder beperkte omvang van de constructie’*. Het voorgestelde ‘multifunctioneel gebouw’ zal volgens de verwerende partij geen al te nadelige impact op de aanpalende percelen hebben, waarbij zij er op wijst dat een ‘tuinghuis’ tot de normale tuinaccommodatie behoort die geenszins als storend wordt ervaren, zodat het onder bepaalde voorwaarden zelfs vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning.

Specifiek voor de bezonning, stelt de bestreden beslissing nog dat het door de verkavelingswijziging mogelijk gemaakte bijgebouw alleen de ochtendzon zal kunnen beïnvloeden omdat lot 1 ten noordoosten ligt van het perceel van de verzoekende partijen en doordat de tuinzones allen ten noordoosten van de bebouwde oppervlaktes liggen, zal de bezonning vooral door de eigen bebouwing beïnvloed worden. De bezonning van de aanpalende percelen zal door de vastgelegde nokhoogte van maximaal 4,5 meter en de oppervlakte van de percelen volgens de bestreden beslissing ook niet resulteren in een onaanvaardbare impact op de bezonning bij de verzoekende partijen.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het aspect van de inplanting van het bijgebouw ten aanzien van de eigendom van de verzoekende partijen heeft beoordeeld, net zoals de nokhoogte.

Daar waar in een verkaveling de inrichtingsvoorschriften zoals de inplanting en de toegelaten hoogte geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover zij die aandachtspunten regelen, merkt de Raad op dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften een bijgebouw van 40 m² toelieten op de perceelsgrens. Rekening

houdende met de bezwaren van de verzoekende partijen heeft zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij de inplanting op 2 meter van de perceelsgrens voorzien, mede omdat een hellend dak met een hogere nokhoogte werd gevraagd.

De relevante in de omgeving bestaande toestand werd wel degelijk in acht genomen, mede gelet op de oriëntatie van het lot 1 en de voorziene inplantingsplaats van het bijgebouw. Er kan, gelet op deze oriëntatie geen hinder zijn voor het lot, zodat enkel de eigendom van de verzoekende partijen de relevante omgeving uitmaakt inzake eventuele hinderaspecten.

Het staat vast dat de verwerende partij de gevraagde wijziging heeft afgetoetst aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkavelingen, te weten de mogelijkheid om een afzonderlijke garage/bijgebouw op te richten van 40 m<sup>2</sup> met een hoogte van 3,20 meter en een plat dak. De verwerende partij heeft de gevraagde wijziging afgetoetst in het licht van de ingediende bezwaren door de verzoekende partijen inzake draagkracht van het perceel, bezonning en uitzicht. Het perceel van de verzoekende partijen werd, naar het oordeel van de Raad, voldoende bij de beoordeling van de verwerende partij betrokken. In de mate het bezwaar inzake het uitzicht niet specifiek door de verwerende partij werd behandeld, merkt de Raad op dat de verkavelingswijziging enkel de nokhoogte vastlegt zodat het uitzicht van het gebouw en de invloed daarvan voor de verzoekende partijen zich pas zal veruitwendigen naar aanleiding van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij oordeelt niet kennelijk onredelijk dat een bijgebouw van 40 m<sup>2</sup>, dat reeds voorzien was in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, met de wijziging nu ook kan voorzien worden langs de perceelsgrens met de verzoekende partijen, maar nu op een afstand van twee meter. De verwerende partij kon terecht stellen dat een voorzien gebouw van 40 m<sup>2</sup> een ruimtelijke beperkte impact heeft en naar de verzoekende partijen toe geen overdreven hinder zal teweegbrengen gelet op de noordoostelijke ligging van het aanvraagperceel, de ligging van de tuinzones en de beperking van de nokhoogte.

Ook dit middelonderdeel wordt verworpen.

6.

De middelen worden verworpen.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel en het gebrek aan een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen betwisten met dit middel de motivering van de vergunning, omdat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar woordelijk overneemt, zonder te verwijzen naar de replieken daarop naar aanleiding van of tijdens de



hoorzitting. Zij stellen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij zich aansluit bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en niet bij dat van hen. Het hoorrecht wordt volgens hen op die manier volledig uitgehold.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar de replieknota en dat uit het proces-verbaal van de hoorzitting ook blijkt dat de verzoekende partijen in hun verschillende argumenten zijn gehoord. Die argumenten zijn trouwens, volgens de verwerende partij, dezelfde als wat in hun beroepschrift werd gesteld. De replieknota bevat, volgens de verwerende partij, geen nieuwe gegevens.

De verwerende partij licht verder toe dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom het standpunt van de verzoekende partijen niet werd gevolgd. Zij stelt ook niet verplicht te zijn om elk argument afzonderlijk te beantwoorden en evenmin aan te geven waarom zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt.

3.

In hun antwoordnota lichten de verzoekende partijen toe dat hun replieknota kritiek bevatte op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de verwerende partij zich niet kon beperken tot het letterlijk overnemen van dit verslag.

De verzoekende partijen stellen nog dat een replieknota kadert in de normatieve hoorplicht zodat impliciet, dan wel expliciet moet blijken waarom de bestreden beslissing de in dat kader aangevoerde relevante argumenten verwerpt. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij geen enkele moeite gedaan heeft hun argumenten te weerleggen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij de bestreden beslissing genomen heeft, met klakkeloze overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zonder hun replieknota op dit verslag in overweging te nemen en bij de beoordeling te betrekken. Zij menen dat het hoorrecht daardoor volledig uitgehold wordt.

2.

De verzoekende partijen roepen niet de schending in van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, maar wel van artikel 4.7.23, §1 VCRO dat bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO vestigt dan ook een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. In de VCRO is de hoorplicht dus uitdrukkelijk voorzien en vormt daar een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure.

Kenmerkend voor de hoorplicht in hoofde van de verwerende partij is dat een belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier, zoals het ter beoordeling aan het vergunningverlenend bestuursorgaan voorligt. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens.

Ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vormt een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van de administratieve procedure. In het licht van het aan de verzoekende partijen toegekende hoorrecht (schriftelijk of mondeling) is het beschikken over dit verslag een essentiële vereiste om de toepassing van het hoorrecht naar behoren te laten verlopen.

3.

De verzoekende partijen betwisten niet dat zij tijdig in het bezit werden gesteld van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Evenmin betwisten zij het feit dat ze mondeling werden gehoord op de hoorzitting van 28 juni 2016.

De replieknota van de verzoekende partijen bevindt zich in het administratief dossier en maakt dus deel uit van de stukken op grond waarvan de verwerende partij haar beslissing diende te nemen. In het administratief dossier bevindt zich eveneens het 'notitieblad' van de hoorzitting waaruit blijkt dat de verzoekende partijen aanwezig waren en hun argumenten inzake wegname van zon en licht, zichthinder herhaalden en waar verwezen werd naar de oorspronkelijke voorschriften.

4.

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de aard ervan: 'eensluidend'. Er wordt tevens melding gemaakt van de replieknota's die werden ingediend door de verzoekende partijen en de aanvrager en van de aanwezigheid van deze partijen op de hoorzitting.

In die concrete omstandigheden stelt de Raad ter zake geen schending vast van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

5.

5.1

Rest nog de vraag of de verwerende partij op voldoende zorgvuldige wijze de argumenten van de verzoekende partijen bij haar beoordeling heeft betrokken.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, houdt niet in dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepschrift en de replieknota, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Uit het geheel van de beslissing dient evenwel te blijken waarom de beroepsargumentatie en eventuele bijkomende replieken niet worden bijgetreden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

## 5.2

De verzoekende partijen verduidelijken niet welke argumenten of gegevens die zij verschaffen na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, door de verwerende partij niet in haar beoordeling zou zijn betrokken geweest.

De Raad kan enkel vaststellen dat de summiere repliek van de verzoekende partijen op dat verslag alleen stelt dat zij het ongepast blijven vinden dat de constructie in een tuin kan geplaatst worden, enerzijds met het gevaar een precedent te scheppen en anderzijds ook omwille van de verhinderende licht(en geen zonlicht)inval op hun terras, keuken en andere kamers door de bouwhoogte van 4,50 meter, waar de aanvragers met hun repliek van 24 juni 2016 foto's van de haag van de burens en de hoogstammen achteraan en een simulatie voor de lichtinval bijbrengen.

Op de hoorzitting werden de argumenten van de verzoekende partijen genoteerd op het notitieblad, en hebben zij met name hun 'probleem van licht(en geen zon)verlies' en zichtverlies vanaf hun aanpalend terras kunnen toelichten, samen met hun vraag naar wat er eigenlijk dient begrepen te worden onder 'multifunctioneel' gebouw waar het aanvankelijk bedoeld was als een garage.

De verzoekende partijen verduidelijken niet in welke mate die gegevens een nieuw licht op de zaak hadden kunnen werpen. Gezien de inhoud ervan, en gelet op de inhoud van hun beroepschrift, kunnen zij ook niet op goede gronden beweren dat zij nieuwe en voor de beoordeling van de aanvraag relevante gegevens met hun repliek hebben aangereikt.

Uit de bestreden beslissing blijkt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, wel degelijk waarom de verwerende partij niet gekozen heeft voor hun standpunt maar voor de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De bestreden beslissing verduidelijkt dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden om op een afstand van minimaal 2 meter van de perceelsgrens te blijven, met een nokhoogte van maximum 4,5 meter, de hinder tot een aanvaardbaar niveau van normale burenhinder beperkt. De opgegeven motieven zijn onder de beoordeling van het eerste en tweede middel niet onjuist of kennelijk onredelijk bevonden.

### 5.3

De verzoekende partijen tonen dus in het licht van de concrete gegevens van de zaak niet aan dat zij niet op nuttige wijze in staat werden gesteld om voor hun belangen op te komen, noch dat de verwerende partij onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd de bestreden beslissing heeft genomen.

Het middel wordt verworpen.

## **VI. Verzoek tot heropening van de debatten**

### *Standpunt van de partijen*

Na het in beraad nemen van het dossier op de zitting van 17 april 2018, vraagt de raadsman van de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 1 juni 2018 om de debatten te heropenen.

Hij brengt met foto's de actuele stand van de werkzaamheden ter kennis en houdt voor dat het in de verkaveling toegestane berging/tuinhuis in werkelijkheid een woning is, minstens de woonfunctie dient en dus in strijd is met de inrichtingsvoorschriften van de gewijzigde verkavelingsvergunning.

Hij verwijst tevens naar de nog voor de Raad hangende zaak, gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0705/A, waar het beroep tot vernietiging gericht is tegen de inmiddels afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en stelt dat hij in deze procedure, naar aanleiding van zijn wederantwoordnota, twee bijkomende middelen heeft ontwikkeld in verband met de vastgestelde woonfunctie.

### *Beoordeling door de Raad*

De bestreden beslissing verleent een vergunning tot het wijzigen van een bestaande verkavelingsvergunning waarbij bepaalde inrichtingsvoorschriften inzake de inplanting van het bijgebouw werden gewijzigd.

De bestreden beslissing wijzigt niet het gebruik van het gebouw. In de oorspronkelijke voorschriften stond het gebruik bepaald als 'garage/bijgebouw' en deze functie is ongewijzigd gebleven.

Het niet naleven van de voorschriften van de wijzigende verkavelingsvergunning, zoals bepaald in de bestreden beslissing, kan de wettigheid van deze laatste niet aantasten.

Of de voorschriften van de wijzigende verkavelingsvergunning worden gevolgd, komt immers pas tot uiting bij de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd in uitvoering van de bestreden beslissing. Deze stedenbouwkundige vergunning wordt door de verzoekende partijen bestreden met een vernietigingsberoep die bij de Raad gekend en hangende is onder rolnummer 1617/RvVb/0705/A. De argumenten inzake niet conformiteit met de afgeleverde wijzigende verkavelingsvergunning dienen daar aan bod te komen. Mocht blijken dat de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning niet werd gevolgd wat betreft de functie van het gebouw, dan kan eventueel handhavend opgetreden worden. De Raad kan in ieder geval niet vooruit lopen op de behandeling van het dossier inzake de stedenbouwkundige vergunning.

Er zijn dan ook geen redenen om de debatten te heropenen.

**BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Jelke DE LAET

Hilde LIEVENS