

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0868
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0679/A

Verzoekende partijen	1. de heer Bruce HUMPHREYS 2. mevrouw An VAN BETS vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de nv KWADRAAT vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 21 april 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 22 januari 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het creëren van drie bouwkavels op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Grensstraat 27, 27A en 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 127l, 127k, 128e, 130e en 130d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomen de partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Verwerende partij dient een laatste nota in. Tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor verzoekende partijen. Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Elisabeth HANNEQUART *loco* de heer Francis CHARLIER voert het woord voor tussenkomen de partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkomen de partij dient op 10 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het creëren van drie bouwkwavels”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg verleende eerder op 2 augustus 2006 een (aan de aanvraag gelijkaardige) vergunning voor het verkavelen van de aanvraagpercelen. Deze verkavelingsvergunning werd op vordering van verzoekende partijen door de Raad van State vernietigd bij arrest nr. 207.357 van 14 september 2010, gezien de vooropgestelde bouwhoogte van de toegelaten bebouwing, als essentieel gegeven van de aanvraag, op het op het ogenblik van het openbaar onderzoek niet gekend was en er daaromtrent na het openbaar onderzoek een essentiële voorwaarde inzake de dakhelling werd opgelegd.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Leuven', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met landelijk karakter.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 augustus 2015 tot en met 2 oktober 2015, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 11 december 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar laat na om tijdig advies te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 januari 2016 in eerste aanleg een verkavelingsvergunning onder voorwaarden:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Overwegende dat er één (1) bezwaarschrift werd ontvangen;

Het eerste argument benadrukt de bebouwing in tweede bouwzone. Het derde lot uit de verkaveling wordt immers gesitueerd achter de twee eerste loten. Indien het derde lot in tweede bouwzone wordt voorzien, brengt dit een ernstige hinder met zich mee wat betreft de privacy, het open zicht van de bezwaarindieners en de onverhinderde lichtinval in hun woning omdat het betrokken terrein een reliëfverschil bevat. Het terreinniveau aan de zijde van de Grensstraat bedraagt plusminus 95 meter terwijl het terreinniveau aan de zijde van de Veldstraat plusminus 100 meter bedraagt.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

De huidige gangbare stedenbouwkundige norm is dat woningen in tweede bouwzone kunnen worden toegestaan indien zij op 10 meter afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan deze normen ... De afstand tot de perceelsgrens van de bezwaarindieners bedraagt immers 13meter³⁴. Bovendien bedraagt de minimum afstand van de op te richten woning op lot 3 tot de woning van de bezwaarindieners circa 33meter. De terreinsneden van lot 3 tonen aan dat het terreinniveau waar de woning op lot 3 wordt ingeplant, lager gelegen is dan het terreinniveau van de bezwaarindieners. De stedenbouwkundige voorschriften voor lot 3 beschrijven een maximale kroonlijsthoogte van 3meter⁵⁰ en een maximale nokhoogte van 11 meter. Rekening houdend met de kroonlijsthoogte en nokhoogte van de woning van de bezwaarindieners, steekt de op te richten woning beperkt boven de woning van de bezwaarindieners uit. Echter, bevindt het hoogtepunt van het dak van de woning zich op 39meter van de woning van de bezwaarindieners. Gelet op de terreinhoogte waar de woning van de bezwaarindieners is ingeplant, de afstand van lot 3 tot de perceelsgrens en de woning van de bezwaarindieners, en de ligging van de woning van de bezwaarindieners ten opzichte van lot 3, is er geen hinder wat betreft de privacy, het open zicht van de bezwaarindieners en de lichtinval in hun woning. De woning van de bezwaarindieners ligt langs de noordoost zijde van de op te richten woning van lot 3. Dit betekent dat de op te richten woning op lot 3 een te verwaarlozen impact heeft op de lichtinval.

Het tweede argument stelt dat alle open ruimte tussen de woningen verdwijnt en creëert ze een onevenwicht ten aanzien van de directe omgeving. ...

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

De loten 1 en 2 zijn gelegen aan de Grensstraat, een uitgeruste weg. Het verkavelen van gronden liggend aan een uitgeruste weg in woongebied is toegestaan en de opvulling met twee kavels in open bebouwing past in het bundelen en afwerken van het woongebied, zoals aangegeven in het ruimtelijk structuurplan en het mobiliteitsplan van Kortenberg. Ook het bouwperceel 'lot 3' heeft, beschikt over een eigen toegangsweg die voldoet aan de hedendaagse ontsluitingsnormen. Bovendien maakt het bouwen in tweede bouwzone deel uit van de eigenheid van dit woongebied. Zo komen in de onmiddellijke omgeving reeds 4 percelen in tweede bouwzone voor, die allen over een eigen toegangsweg beschikken, waaronder ook het perceel van de bezwaarindieners.

De realisatie van de verkaveling vormt het sluitstuk in het voorkomen van versnipperde, open ruimte in dit gebied. Er kan dus gesteld worden dat de voorgestelde aanvraag principieel in overeenstemming is met de ruimtelijke ordening van dit gebied

Het derde argument stelt dat het voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een dienstgebouw met een oppervlakte van 30m² met een maximum hoogte van 3meter tussen het grondpeil en de kroonlijst, en een afstand tussen dit gebouw en de perceelsgrens van minimum 2meter, hinder met zich mee brengt wat betreft het uitzicht van de bezwaarindieners. Bovendien komt hierdoor een bebouwingsgraad tot stand die strijdig is met de omgeving en het landelijke karakter.

Dit bezwaar wordt deels weerhouden.

De verkavelingsvoorschriften stellen dat dit dienstgebouw enkel dienstig kan zijn als garage of als bergplaats. De functie van bergplaats behoort tot een normale uitrusting van de tuin, maar niet de functie van een garage. Opdat het groene karakter optimaal gevrijwaard zou blijven, wordt de functie van de garage geschrapt uit de verkavelingsvoorschriften om bijkomende verhardingen op het niet-bebouwde gedeelte te vermijden. Op deze manier wordt het landelijke karakter gevrijwaard. Bovendien voorzien de verkavelingsvoorschriften een inpandige garage om verhardingen te vermijden. ... De functie van een bergplaats met een oppervlakte van maximum 30m², een maximum hoogte van 3meter en een afstand van twee meter tot de perceelsgrenzen blijft dus behouden en is niet in strijd met het landelijke karakter. Immers, onder deze gestelde voorwaarden is het mogelijk om met vrijstelling van vergunning het optrekken van dit dienstgebouw mogelijk te maken. Gelet op de terreinhoogte waar de woning van de bezwaarindieners is ingeplant, de afstand van lot 3 tot de perceelsgrens van de bezwaarindieners en de ligging van de woning van de bezwaarindieners ten opzichte van lot 3, is er geen hinder wat betreft het open zicht van de bezwaarindieners en de lichtinval in hun woning. Zoals reeds aangehaald, zal door de sloop van de 4 bestaande gebouwen op perceel 127/k, die zich op slechts 2meter van de perceelsgrens van de bezwaarindieners bevinden, en het oprichten van de woning op lot 3, het open zicht meer aanwezig zijn.

Het vierde argument stelt de relatief beperkte grootte van de kavel die men wenst op te splitsen in drie bouwloten. De opdeling in drie loten met een achterliggend lot is strijdig met de reeds bestaande ordening in het gebied omdat daardoor onaanvaardbare hinder zou worden gecreëerd voor zowel de eigenaars en bewoners van de bestaande woningen in het binnengebied als voor de toekomstige bewoners van de twee bewoners langs de Grensstraat.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Zoals reeds eerder omschreven, gelet op de terreinhoogte waar de woning van de bezwaarindieners is ingeplant, de afstand van lot 3 tot de perceelsgrens, de woning van de bezwaarindieners, de ligging van de woning van de bezwaarindieners ten opzichte van lot 3, en de ligging van lot 3 ten opzichte van lot 1 en 2, is er geen sprake van hinder. Bovendien is een woningdichtheid van ongeveer 8 woningen/hectare toelaatbaar in woongebied met landelijk karakter, buiten het centrum van het dorp.

Het vijfde argument stelt dat de aanvrager niet ingaat op het element van de privacy ... De bezwaarindiener voegt hierbij toe dat in de stedenbouwkundige voorschriften te lezen staat, dat gezien de beperkte oppervlakte van de tuinen er voldoende hoge afsluitingen nodig zijn om voldoende privacy te kunnen garanderen. Hiermee wordt bevestigd dat het bouwen in tweede bouwlijn een grote impact met zich meebrengt wat betreft de privacy.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Zoals reeds eerder omschreven, gelet op de terreinhoogte waar de woning van de bezwaarindieners is ingeplant, de afstand van lot 3 tot de perceelsgrens, de woning van de bezwaarindieners, de ligging van de woning van de bezwaarindieners ten opzichte van lot 3, en de ligging van lot 3 ten opzichte van lot 1 en 2, is er geen sprake van privacyhinder. De gestelde stedenbouwkundige voorschriften onder de rubriek van de afsluitingen vermelden bovendien de gangbare normen qua afsluitingen, waaruit niet blijkt dat de privacy onvoldoende gegarandeerd kan worden.

Het zesde argument handelt over het niet bepalen van eventuele schadelijke effecten van het hele project door de aanvrager en dat de watertoets hierdoor de facto uitgesteld wordt naar de fase van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag: De aanvrager holt de doelstelling van het decreet van integraal waterbeleid uit.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

De aanvrager heeft reeds drie (3) maatregelen getroffen om aan de watertoets te voldoen, namelijk ten eerste dat alle verhardingen waterdoorlatend zijn, ofwel door de structuur, ofwel door het gebruik van brede voegen, ten tweede dat de ondoorlatende verharde oppervlakte van de terrassen maximum 30m² bedraagt en dat deze terrassen afwateren naar de tuin waardoor het hemelwater ter plaatse op eigen terrein infiltreert en ten derde, dat de verharding in de voortuinstrook maximum 15m² bedraagt. De verkavelingsaanvraag werd getoetst aan het watertoetsinstrument ... waarbij het volgende resultaat werd bekomen, namelijk dat het voorliggende (bouw)project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overweld, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

...

Het zevende argument handelt over de bronbemaling en dat de aanvrager nalaat te motiveren waarom dergelijke bronbemaling geen aanzienlijke effecten met zich zou meebrengen voor het watersysteem.

Dit bezwaar wordt deels weerhouden omwille van de volgende redenen:

Voor de aspecten van grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de mogelijke aanleg van een ondergrondse constructie als kelders en riolering. Om in deze aanleg te voorzien kan een tijdelijke bemaling noodzakelijk zijn. Hier kan pas een uitspraak over gedaan worden na een studie om de diepte van de grondwatertafel te bepalen.

... De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. ... De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. Daarom zullen bij de verkavelingsvergunning de volgende voorwaarden worden opgelegd ...

Conclusie: gunstig advies mits te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

...

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Deze beoordeling ... houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

...

- *schaal*

De woningen op alle kavels richten zich qua bouwlagen. De kroonlijsthoogte van 6meter met een mogelijk afwijking van 6meter50 past niet binnen de omgeving. Een kroonlijsthoogte van 6meter50 is enkel toelaatbaar indien de woning wordt afgewerkt met een plat dak.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Een woningdichtheid van ongeveer 8 woningen/hectare is toelaatbaar woongebied met landelijk karakter, buiten het centrum van het dorp.

...

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en past in zijn onmiddellijke omgeving.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 19 februari 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 april 2016 verklaart verwerende partij het beroep op dezelfde datum ontvankelijk doch ongegrond, en verleent zij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) ... Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige

vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

...

c) ... Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met een landelijk karakter. ... Het slopen van een woning en het verkavelen van een terrein is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter.

d) Het betreffende perceel ligt in een residentiële omgeving en nabij de kern van Moorsel waar er enkele voorzieningen voorhanden zijn. De grotere kern van Kortenberg is op 5km gelegen. Gelet op deze ligging kan er hier, zolang het gebeurt op een manier die in overeenstemming is met de omgeving, een verdichting aanvaard worden.

Dit is bij de voorliggende aanvraag het geval. Het oorspronkelijke goed heeft een oppervlakte van meer dan 36a, wat zelfs in een landelijk woongebied zeer groot is. Door de verdeling ontstaan er 3 kavels waarvan de oppervlakte varieert van 8a47ca tot 18a7oca. In de straat en in de omgeving hebben de percelen een vergelijkbare grootte-orde, al zijn er ook percelen met een grotere en een kleinere oppervlakte terug te vinden. Een opsplitsing van het terrein in 3 bouwkavels is binnen deze ruimtelijke context verantwoord. Ook de concrete verdeling van het terrein, en meer specifiek het creëren van een achterliggend lot, is toelaatbaar. Het binnengebied is in oppervlakte beperkt en bijna helemaal ingevuld volgens het principe van achterliggende kavels. De betrokken kavel legt dan ook geen hypotheek op de ontwikkeling van het binnengebied.

e) Ook inzake de typologie, de inplanting en de afmetingen van de bouwzones stellen zich geen problemen. De omgeving is eerder heterogeen met zowel woningen in open als in halfopen verband. De gekozen typologie sluit dus aan bij deze van de omgeving.

De bouwzones van kavel 1 en 2 worden ingeplant op minstens 7.00m en maximum 9.50m van de rooilijn. Omwille van het schuine verloop van de straat verspringen de bouwzones ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de woningen op de aanpalende percelen. Dit is echter niet storend en een logische verderzetting van de wijze van inplanting van de woningen op de percelen in de omgeving. De bouwvrije afstand tussen de bouwzones en de zijdelingse perceelsgrenzen is vastgelegd op 3.00m, dat als een minimale afstandsnorm wordt gehanteerd voor bouwvrije stroken in een woongebied. Op sommige plaatsen is een grotere afstand tussen de woningen aan te raden omdat dit zorgt voor meer aanwezige doorzichten naar een achterliggend open gebied. Op de betreffende plaats is dit niet noodzakelijk. De afstand van 3.00m tot de zijdelingse perceelsgrenzen volstaat om de doorgroening tussen de woningen te waarborgen. De bouwzone op kavel 3 houdt met 10.00m, 13.34m en 17.20m een grotere afstand tot de perceelsgrenzen, wat verwacht wordt bij achterliggende loten. Alle stroken rond de woning worden hier immers beschouwd als tuinzone en de grotere afstand zorgt ervoor dat de woning geen hinder veroorzaakt voor de bewoners van de woningen op de omliggende percelen. De voorgestelde inplantingen stemmen dus overeen met de geldende stedenbouwkundige normen en de bestaande ruimtelijke ordening van de directe omgeving.

f) Uit de bovenstaande beoordeling blijkt dat de verkaveling in aanmerking komt voor vergunning. Toch dienen de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften op enkele punten te worden verfijnd, aangevuld én verduidelijkt.

Omdat het een hellend terrein betreft, is het beter om de toegelaten kroonlijst- en nokhoogtes te vermelden ten opzichte van de as van de weg. Ook is de voorgestelde kroonlijsthoogte voor de woningen op de kavels 1 en 2 van 6.50m ten opzichte van het vloerpeil van de benedenverdieping iets te groot. Het betreft een hellend terrein waarvan de voortuin waarschijnlijk gedeeltelijk wordt uitgegraven zodat de werkelijke hoogte groter is. De voorschriften zullen dus worden aangepast zodanig dat het vloerniveau van de onderste bouwlaag minimum 0.30m hoger moet liggen dan het niveau van de weg. De kroonlijst en de nok mogen respectievelijk maximum 7.80m en 13.80m hoger zijn dan de straat.

Er wordt een inpandige garage verplicht aangezien het gebruik van het bijgebouw als garage niet wordt toegelaten omdat auto's in de tuinzone niet wenselijk zijn. Daarom mag de voortuin over een breedte van 6.00m worden uitgegraven en verhard. De aanvrager stelde voor om de voortuin over de volledige breedte van de voorgevel uit te graven maar dit is overdreven. Daartegenover staat dat er maar 15m² verharding aangelegd mocht worden in de voortuin, wat onrealistisch weinig is.

Ook voor kavel 3 worden de voorschriften wat aangepast. Het vloerniveau van de benedenverdieping dient zich op minimum 4.20m en maximum 4.50m boven het straatniveau te bevinden. De kroonlijst en nok mogen respectievelijk maximum 8.00m en 15.50m bedragen. Een inpandige garage moet verplicht voorzien worden op de benedenverdieping aangezien ook hier het bijgebouw geen garagefunctie mag hebben. De toegangsweg mag over een breedte van maximaal 3.00m worden verhard zodat er langs beide kanten nog een groenstrook van 0.50m kan voorzien worden. De verharding op het achterliggende gedeelte van de kavel mag 10% van de oppervlakte van dit kavelgedeelte (1656m²) bedragen. In deze 10% dient alle verharding behalve de toegangsweg begrepen te worden. De voorziene 15m² is ook hier ontoereikend.

De complementaire functies als nevenbestemming worden geschrapt aangezien een verkeersgenererende activiteit op deze plaats en op deze percelen niet thuishoort.

Er wordt benadrukt dat het over beperkte aanpassingen gaat. Het opzet van de verkaveling, de bestemming en de inplanting van de bouwzones worden niet gewijzigd. Enkel de hoogte van de woningen op de kavels 1 en 2 wordt aangepast. Aangezien het om een verlaging gaat, vermindert de impact op de omgeving zelfs. Ook de aanpassingen met betrekking tot de buitenaanleg en de schrapping van de nevenactiviteit hebben geen nadelige invloed op de omliggende percelen en op het perceel van de beroepsindieners.

g) Ook inzake de hinderaspecten kunnen er geen problemen naar voren gebracht worden. Afhankelijk van de oriëntatie van de percelen worden de bewoners van de omliggende woningen op bepaalde tijdstippen van de dag geconfronteerd met een beperkte schaduwval op hun perceel of woning. Ook het uitzicht dat de bewoners vandaag de dag hebben, wijzigt uiteraard. Belangrijk is het feit dat de hinder die te verwachten hinder in dergelijk gebied niet overstijgt. Daarom dient er gelet te worden dat de woningen zich inzake het gebruik, de typologie, de inplanting en de afmetingen integreren in de omgeving. Mits de voorschriften wat worden aangepast, is dit bij de voorliggende aanvraag het geval.

Dit geldt ook voor de woning die zal worden opgericht op het achterliggende lot. In tegenstelling tot wat de beroepsindieners beweren heeft de woning geen groot storend effect op hun perceel en hun woning. Bovendien mag het feit dat de beroepsindieners sinds lang de

voordelen hadden van een onbebouwd perceel langs de betrokken zijde, niet als een blijvend en verworven recht beschouwd worden.

...

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het verkavelen van een terrein is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter
- ... een herverdeling van het perceel op maat van de omgeving hier aanvaard kan worden;
- de percelen in de omgeving zijn van een vergelijkbare ordegrrootte;
- in het beperkte binnengebied zijn er reeds achterliggende kavels aanwezig; de betrokken achterliggende kavel is dus een verderzetting van de ontwikkeling volgens dit principe;
- mits enkele kleinere aanpassingen aan de voorschriften zullen de woningen zich ook inzake het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen en de aanhorigheden integreren in de omgeving;
- de woningen zullen geen grotere hinder veroorzaken dan de hinder die te verwachten is in dergelijk woongebied: de woningen houden voldoende afstand van de perceelsgrenzen en zijn inzake het gabarit en de inplanting in overeenstemming met de omgeving.

...”

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 het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

7. Volgens art. 4.8.11, §1, 3° VCRO kan een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden ingesteld door elke natuurlijke persoon ... die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

8. Het beroep wordt ingesteld door verzoekende partijen als eigenaars en bewoners van een onroerend goed ... die gelegen is vlak naast de verkavelingssite aan de Grensstraat waarop de verkavelingsvergunning van toepassing is ... zodat zij onmiddellijke belanghebbenden zijn en uit de ligging van hun eigendom alleen al het rechtens vereiste belang halen.

...

Beroepers zullen ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen ondervinden.

De kwestieuze verkaveling zal immers uitgevoerd worden vlak aan de grens met het perceel van verzoekende partijen, waardoor er zich maar liefst drie woningen zullen manifesteren daar waar verzoekende partijen thans kunnen genieten van de rust van een open en ongerept binnengebied.

Alleszins zal het oprichten van drie woningen in de onmiddellijke omgeving de woondichtheid verhogen, hetgeen het rustig woongenot niet ten goede komt.

De verkaveling en de daaruit voortvloeiende oprichting van drie woningen, waarvan één woning in tweede bouwlijn, zou aldus een verregaande vermindering betekenen van de privacy en de rust waarvan verzoekende partijen thans aan de achterzijde van hun perceel genieten.

Verzoekende partijen zullen immers geconfronteerd worden met de oprichting van een woning in tweede bouwlijn t.a.v. de Grensstraat die zich op zeer geringe afstand zal bevinden van hun eigen eigendom, daar waar zij op dit ogenblik kunnen genieten van de rust en de privacy die volgen uit het feit dat er thans enkel een groene tuinzone paalt aan hun eigendom ...

... Zoals duidelijk blijkt, grenst er op dit ogenblik aan de eigendom van verzoekende partijen een groene tuinzone. ... Alle woningen aan de Grensstraat staan namelijk ingepland in eerste bouwlijn, m.a.w. tegen de straat, met daarachter een grote tuin. Hetzelfde geldt voor de eerste vier woningen aan de Veldstraat, dewelke eveneens in eerste bouwlijn staan ingeplant met daarachter een ruime tuinzone. Deze visie op het binnengebied, m.n. dat alle woningen aan de Grensstraat in eerste bouwlijn worden ingeplant en dat inplanting in tweede bouwlijn is voorbehouden ... voor de woningen die georiënteerd staan naar de Veldstraat toe. De kwestieuze verkavelingsaanvraag wil deze visie op het binnengebied doorkruisen, m.n. door in tweede bouwlijn en dus pal in het midden van het binnengebied een woning in te planten die georiënteerd staat naar de Grensstraat. Daardoor zullen verzoekende partijen dus geconfronteerd worden met een grote woning op betrekkelijk korte afstand tot de grens met hun eigendom, terwijl zij in de huidige ontwikkeling van het binnengebied aanspraak moeten krijgen op een groene tuinzone. Verzoekende partijen lijden daardoor een verlies van rust, privacy, woongenot, lichtinval etc.

Bovendien zal de oprichting van de drie woningen, en dan vooral van de woning op de achtergelegen kavel 3, nefaste gevolgen hebben op de inval van zonlicht, dat fungeert als een natuurlijke warmtebron, op het achterliggende zwembad van verzoekende partijen. Het betreffende zwembad is namelijk zuidelijk georiënteerd met het oog specifiek op de inval van het nodige zonlicht.

...”

In hun wederantwoordnota voegen zij hieraan nog het volgende toe:

“ ...

10. ... Wanneer de deputatie het administratief beroep van een partij uitdrukkelijk en kennelijk zonder meer ontvankelijk heeft verklaard, heeft een verzoekende partij minstens een procedureel belang bij de procedure voor de Raad ... Bovendien dient te worden opgemerkt dat verwerende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure het belang van verzoekers geenszins heeft betwist en aldus heeft aanvaard ... zodat zij thans het belang van verzoekers ook niet meer kan betwisten ...

11. In casu dient te worden vastgesteld dat verzoekers de naburen zijn van de percelen waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

Zoals hoger aangehaald zullen verzoekers hinder en nadelen ondervinden ten gevolge van deze vergunningsbeslissing, zoals verminderde privacy en verstoring van hun rustig leefgenot, schaduwhinder en verminderde zoninval.

In een cassatiearrest van 2 juli 2014 heeft de Raad van State geoordeeld dat een nabuur die het bestaan van bepaalde hinder aanvoert reeds beschikt over een voldoende belang om een beroep tot nietigverklaring in te stellen bij de Raad ...

12. Volgens verwerende partij zouden verzoekers zagezegd niet over een belang beschikken omdat de percelen waarvoor de bestreden vergunning werd afgeleverd kan worden bebouwd. Verzoekers zouden "geen bouwverbod" kunnen nastreven.

De omstandigheid dat de percelen gelegen zijn in een planologische zone waarbinnen bewoning is toegelaten, betekent in geen geval dat hierbinnen zomaar elke stedenbouwkundige vergunning zou kunnen worden toegelaten. Een stedenbouwkundige vergunning dient ook steeds in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening en met de andere geldende stedenbouwkundige regels.

Verzoekers streven dan ook geen zogenaamd bouwverbod na, maar wensen enkel dat de goede ruimtelijke ordening blijft gewaarborgd en verzetten zich tegen een onwettige stedenbouwkundige vergunning die kennelijk strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en die hen onredelijk veel hinder zal bezorgen. Verzoekers beschikken hiertoe over een decretaal recht om een beroep tot nietigverklaring in te stellen tegen een vergunning die hen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan bezorgen.

13. Verwerende partij doet uitschijnen alsof verzoekers geen hinder of nadelen zouden kunnen ondervinden omdat lot 3 een oppervlakte zou hebben van 18 are en op 30 meter zou zijn ingeplant van de bouwzone van lot 3.

Hierbij wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat een groot gedeelte van de oppervlakte van lot 3 wordt gebruikt om een toegangsweg te creëren naar de Grensstraat. Het terrein waarop de woning op lot 3 zal worden opgericht is aldus een heel stuk kleiner, hetgeen ook een verhoogd ruimtegebruik tot gevolg heeft.

De afstand tot de woning van verzoekers is zeker niet van dien aard dat hierdoor geen privacyhinder of verstoring van het woongenot zou kunnen plaatsvinden. Lot 3 wordt namelijk ingepland tegen het perceel van verzoekers.

Bovendien hebben verzoekers ook recht op privacy en rustig woongenot in de tuin van hun woning. Er wordt niet betwist dat de tuinzone onmiddellijk grenst aan lot 3, zodat de aantasting van de privacy en het woongenot hierdoor des te groter zal zijn.

14. Overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO beschikt een belanghebbende die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van een vergunningsbeslissing over een rechtens vereist belang.

Er wordt niet vereist dat de ingeroepen hinder direct zou voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Onrechtstreekse hinder kan volstaan ...

De omstandigheid dat bepaalde hinder slechts zou voortvloeien uit de bouw van de woningen na het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning doet geen afbreuk aan het belang van verzoekers. De verkavelingsvergunning vormt immers de noodzakelijke grondslag voor het afleveren van dergelijke stedenbouwkundige vergunningen.

15. Hoe dan ook is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat een partij moet geacht worden minstens een voldoende procedureel belang te hebben bij het instellen van een beroep tegen een vergunningsbeslissing, wanneer deze beslissing de afwijzing inhoudt van het door deze partij ingestelde administratieve beroep.

...

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partijen in haar antwoordnota en laatste nota als volgt:

“ ...

2. De vraag stelt zich in deze of verzoekers wel beschikken over het rechtens vereiste belang om bij uw Raad een beroep te kunnen instellen overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

...

Anders dan wordt voorgehouden bij de klassieke rechtspraak van de Raad van State, verschaft het loutere nabuurschap op zich geen voldoende belang. Bijgevolg dienen verzoekers ter staving van hun rechtens vereiste belang het bestaan van hinder en nadelen effectief te bewijzen.

...

De tuin van de woning van de verzoekende partijen grenst aan de tuin van het voorziene lot 3 binnen de verkaveling.

Verzoekers kunnen zich moeilijk beklagen over het feit dat er op het betrokken perceel uiteindelijk zal worden gebouwd.

Verzoekers moeten immers een rechtmatig belang nastreven.

Verder dient opgemerkt dat het feit of de op te richten woningen al dan niet hoger of lager zijn dan de gemiddelde woning in de straat of een inpandse garage zouden hebben verzoekers nog geen reden bezorgd om de nietigverklaring van de vergunning te vragen ; dit bezorgt verzoekers op zich vooralsnog niet het rechtens vereiste belang.

Het voorgehouden nadeel van verzoekers dient daarenboven voor te vloeien uit de huidige verkavelingsvergunning en niet uit een later nog toe te kennen stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekers tonen ook niet concreet aan dat zij enig reëel nadeel zouden kunnen ondervinden zo het betrokken perceel zou worden opgedeeld in drie loten waarbij de voorziene bouwzone van lot 3 ruim 30 meter van hun woning verwijderd is. Enige hinder van de ontwikkeling van de voorziene bouwlotten 1 en 2 lijkt volkomen uitgesloten gelet op de afstand tussen de betrokken percelen.

Verzoekers doen desalniettemin een poging in hun verzoekschrift om hun belang aan te tonen: zij verwijzen naar het feit dat de oprichting van woningen in de onmiddellijk omgeving de

woondichtheid zal verhogen hetgeen het rustig woongenot niet ten goede komt : zoals gesteld kunnen verzoekers geen bouwverbod nastreven op een hiertoe planologisch geëigende zone waarbij dient te worden vastgesteld dat de op te richten woningen niet in een parkzone liggen dan wel in woongebied met landelijk karakter...

Verder verwijzen verzoekers in hun verzoekschrift naar de oprichting van een woning in tweede bouwlijn t.a.v. de Grensstraat « die zich op een zeer geringen afstand zal bevinden van hun eigen eigendom »... Ook dit zou de rust niet ten goede komen. Welnu, uit de plannen blijkt dat de woning van verzoekers op minstens 30 meter afstand is ingeplant van de bouwzone voorzien door lot 3 en op minstens 60 meter van de bouwzone voor de loten 1 en 2.

Als verzoekers absolute rust in een groene omgeving wensen dienen zij zich in een zulke zone te vestigen, doch niet in woongebied met landelijk karakter waarbij het aangrenzende bouwlot nog altijd ruim 18 are groot is en waarbij de woning voorzien op lot 3 op meer dan 13 meter van de zijdelingse perceelsgrens met verzoekers zal worden ingeplant.

Verzoekers stellen tot slot dat «de oprichting van de drie woningen, en dan vooral van de woning op de achtergelegen kavel 3, nefaste gevolgen (zal) hebben op de inval van zonlicht, dat fungeert als een natuurlijke warmtebron, op het achterliggende zwembad van verzoekende partijen.»

Zulke argumenten zijn niet ernstig gelet op afstand die er bestaat tussen de bouwzone voor lot 3 en de perceelsgrens van het eigendom van verzoekers. Feit is daarenboven dat de aanleg van een zwembad door verzoekers moeilijk de ontwikkeling van een aangrenzend bouwperceel kan in de weg staan, te meer als er veel ruimere afstanden tussen de perceelsgrenzen worden gerespecteerd dan wettelijk vereist. ... Het perceel van verzoekers ligt gezien vanuit de Grensstraat schuin linksachter het te verkavelen perceel: $\frac{3}{4}$ van de eigendom van verzoekers grenst niet achter het perceel waarvoor de verkavelingsvergunning werd toegekend.

Verzoekers doen ook geen enkele poging om hun vermeende verlies van «rust, woongenot, lichtinval,etc.» te onderbouwen; gelet op de afstand tussen de perceelsgrenzen en de respectievelijke bouwzones kunnen verzoekers immers ook geen nadeel aantonen.

Verzoekers maken aldus niet aannemelijk dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
...

Beoordeling door de Raad

1.

Verwerende partij stelt in essentie dat verzoekende partijen onvoldoende aantonen dat zij effectief hinder en nadelen zullen/kunnen ondervinden uit hoofde van de bestreden verkavelingsvergunning, waarmee louter invulling wordt gegeven aan de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'.

2.

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

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

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

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

3.

De bestreden verkaveling beoogt de realisatie van drie loten, waarop telkens een vrijstaande eengezinswoning kan worden opgericht. De verkavelingsvergunning laat tussenkomende partij niet alleen toe om haar terrein te verdelen, maar vormt tevens een instrument om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften. Op basis van deze vergunning kunnen er vervolgens stedenbouwkundige vergunningen worden verleend voor de bouw van woningen op de betreffende loten, waarbij de (door verzoekende partijen betwiste) stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, in zoverre ze de aandachtspunten in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO behandelen en regelen, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO worden geacht de criteria weer te geven van een goede ruimtelijke ordening (behoudens de rechtsgeldige afwijking hiervan).

Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift met betrekking tot hun belang dat zij eigenaars en bewoners zijn van een woning met tuin (met zwembad) op een perceel dat grenst aan lot 3 van de verkaveling, en dat *“er op dit ogenblik aan hun eigendom een groene tuinzone grenst”*. Zij wijzen (mede aan de hand van foto's) onder meer op de vaststelling dat zij ingevolge de bebouwing op de loten niet langer zullen *“kunnen genieten van de rust van een open en ongerept binnengebied”*, en dat inzonderheid de woning in tweede bouwlijn op lot 3, *“op zeer geringe afstand van hun eigendom”*, *“een verregaande vermindering zou betekenen van de privacy en de rust waarvan verzoekende partijen thans aan de achterzijde van hun perceel genieten”*.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, zijn verzoekende partijen eigenaar/bewoner van een woning met tuin, die rechtstreeks paalt aan lot 3 van de bestreden verkaveling. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van de verkaveling in hun hoofde een verlies aan uitzicht en privacy zal teweegbrengen en nadelig zal zijn voor de belevingswaarde van hun woning en tuin, maken verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen

kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De vaststelling dat de woning die op lot 3 zal kunnen worden opgericht op ruime afstand is gelegen van de woning van verzoekende partijen doet daaraan geen afbreuk.

4.

Bovendien betreffen de belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO dezelfde categorie als de belanghebbenden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, en is de aard van de aannemelijk te maken hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing om daartegen juridictioneel beroep te kunnen instellen bij de Raad dezelfde als deze om georganiseerd administratief beroep te kunnen instellen bij verwerende partij tegen de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. Gezien op basis van het administratief dossier en met name de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij eerder nooit betwistte dat verzoekende partijen derden zijn die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, kan zij hieromtrent heden bezwaarlijk betwisting voeren, temeer verzoekende partijen de gevreesde hinder en nadelen in hun verzoekschrift omschrijven.

4.

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van de vordering

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §§1 en 2 en 4.4.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 3, §3, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijzigingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een tweede middelonderdeel stellen zij *“dat bovendien wijzigingen worden aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften, zoals deze in openbaar onderzoek lagen, op zulke wijze dat deze een essentiële wijziging van de verkavelingsaanvraag en -plannen betreffen”*. Zij lichten dit middelonderdeel toe als volgt:

“
... ”

Overwegende dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de verkavelingsvergunning in graad van beroep eveneens verleend zou kunnen worden, evenwel mits strikte naleving van de door de PSA vooropgestelde vervangende stedenbouwkundige voorschriften; dat verwerende partij derhalve van oordeel was dat verkavelingsvergunning zou kunnen verleend worden mits aanpassing van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, zoals deze in openbaar onderzoek hebben gelegen;

Dat verzoekende partijen evenwel vaststellen dat deze aanpassing van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften een essentiële wijziging van de verkavelingsaanvraag en van de initiële plannen, zoals deze in openbaar onderzoek lagen, betreft;

Dat de door de PSA vooropgestelde en vervolgens door verwerende partij overgenomen “vervanging” van de stedenbouwkundige voorschriften, die het voorwerp hebben uitgemaakt van het openbaar onderzoek n.a.v. de verkavelingsaanvraag, een essentiële planaanpassing betreffen zodat deze wel degelijk het voorwerp had moeten uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek;

Dat voormelde in de bestreden beslissing voorgestelde afwijkingen van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften immers een ontoelaatbare essentiële wijziging van de initiële verkavelingsaanvraag en -plannen betreffen die strijdt met de bepalingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, dat bepaalt dat de vergunningverlenende overheid de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, waarbij die voorwaarden echter niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen;

Dat voormelde in de bestreden beslissing voorgestelde afwijkingen van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften bovendien immers een ontoelaatbare essentiële wijziging van de initiële verkavelingsaanvraag en -plannen betreffen die strijdt met de bepalingen van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, dat een aanpassing van de plannen slechts toelaat wanneer cumulatief aan de hierboven uiteengezette voorwaarden is voldaan;

Dat uit een lezing van de bestreden beslissing dient vastgesteld te worden dat verwerende partij van oordeel is dat het bouwberoep namens verzoekende partijen niet ingewilligd kon worden en dat wel degelijk een verkavelingsvergunning moest verleend worden, evenwel enkel wanneer de aanvrager ... de vooropgestelde afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften strikt zou naleven; dat zonder naleving van deze verkavelingsvoorschriften de afgifte van een verkavelingsvergunning dus niet mogelijk is;

Dat zulks overigens uitdrukkelijk blijkt uit de bestreden beslissing zelf, alwaar op blz. 7/14 wordt geoordeeld dat enkel “mits enkele kleinere aanpassingen aan de voorschriften [...] de woningen zich ook inzake het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen en de aanhorigheden [zullen] integreren in de omgeving”; dat met andere woorden enkel ingeval van wijzigingen aan het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen én de aanhorigheden kan gesproken worden van integratie oftewel inpasbaarheid in de omgeving; dat het aangevraagde bijgevolg zonder deze aanpassingen de toets aan de (overgrote meerderheid van de) beoordelingselementen uit artikel 4.3.1, §2 VCRO niet zou kunnen doorstaan, want niet inpasbaar qua gebruik, typologie, inplanting, afmetingen én aanhorigheden (!);

Dat verwerende partij derhalve meent dat de initiële verkavelingsvoorschriften en –plannen, zoals deze in openbaar onderzoek hebben gelegen, niet voor vergunning in aanmerking kwamen, maar dat mits zgn. “verfijning, aanvulling en verduidelijking” van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, de verkavelingsvergunning alsnog verleend zou kunnen worden;

Overwegende dat verwerende partij evenwel klaarblijkelijk van oordeel is dat deze afwijkingen slechts beperkte planaanpassingen zouden betreffen die met toepassing van voormeld artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO vergund zouden kunnen worden; dat zulke visie in het geheel niet kan gevolgd worden;

Dat vooreerst dient vastgesteld dat het niet betwist wordt dat de verkavelingsvergunning volgens verwerende partij niet kan worden verleend zonder de betwiste aanpassing van de verkavelingsvoorschriften en –plannen ...

Dat verzoekende partijen bovendien vaststellen dat nergens wordt gemotiveerd waarom in de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat deze aanpassing van de verkavelingsvoorschriften aanvaard kan worden na openbaar onderzoek, en dat deze dus slechts betrekking hebben op beperkte (plan)aanpassingen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, quod non;

Dat, in vergelijking met het verslag van de PSA, één kleine paragraaf wordt toegevoegd in de bestreden beslissing, waarin wordt “benadrukt dat het over beperkte aanpassingen gaat” (stuk 1, blz. 6/14), zagezegd omdat “het opzet van de verkaveling, de bestemming en de inplanting van de bouwzones” niet zou worden gewijzigd;

Dat zulks evenwel geheel tegenstrijdig is met wat elders in de bestreden beslissing wordt geoordeeld; dat immers in diezelfde paragraaf op blz. 6/14 van de bestreden beslissing wordt aangegeven dat niet enkel de hoogte van de woningen wordt aangepast, maar dan ook aanpassingen worden doorgevoerd aan de buitenaanleg en aan de nevenactiviteit; dat op blz. 7/14 van de bestreden beslissing bovendien immers wordt aangegeven dat de wijzigingen betrekking hebben op het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen én de aanhorigheden van het aangevraagde;

Overwegende dat meer specifiek als eerste aanpassing door verwerende partij inzake kavel 1 en 2 wordt opgelegd om de toegelaten kroonlijst- en nokhoogtes te vermelden ten opzichte van de as van de weg, waarbij wordt gesteld dat de voorgestelde kroonlijsthoogte voor de woningen op de kavels 1 en 2 ... iets te groot zou zijn ...; dat de kroonlijsthoogte en de nokhoogte daarom volgens verwerende partij respectievelijk maximum 7.80m en 13.80m hoger mogen zijn dan de straat;

Dat voormelde door verwerende partij opgelegde aanpassing betrekking heeft op artikel 2.1.C. van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften dat handelt over het bouwvolume van de hoofdgebouwen;

Dat dient vastgesteld dat verwerende partij zich hierbij uitspreekt over het vloerpeil en het gabarit van de hoofdgebouwen, hetgeen essentiële elementen van een verkavelingsaanvraag betreffen, zodat dienaangaande in alle redelijkheid niet voorgehouden kan worden dat deze afwijkingen van de initiële verkavelingsvoorschriften en -plannen, zoals deze in openbaar onderzoek lagen, beschouwd zouden kunnen worden als “beperkte planaanpassingen” in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO;

Dat, wanneer de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften naast de door verwerende partij opgelegde afwijkingen worden gelegd, op het eerste gezicht reeds op te merken valt dat de door verwerende partij opgelegde afwijkingen geen beperkte afwijkingen betreffen van deze oorspronkelijke voorschriften, maar integendeel ingrijpende afwijkingen betreffen; dat op die wijze, zoals hoger reeds aangehaald, wordt ingegrepen inzake het vloerpeil alsook inzake het gabarit, én door verwerende partij zelfs een bijkomend stedenbouwkundig voorschrift wordt ingevoerd aangaande de kroonlijsthoogte van de achterbouw die maximaal 6.40m zou mogen bedragen;

Dat hetzelfde geldt voor de tweede afwijking die wordt opgelegd m.b.t. de inpandige garage die verplicht zou moeten zijn ..., reden waarom de voortuin over een breedte van 6.00m mag worden uitgegraven en verhard;

Dat inzake kavel 3 eveneens wordt ingegrepen in de essentiële oorspronkelijke voorschriften van de verkavelingsaanvraag; dat meer bepaald in de bestreden beslissing wordt overwogen dat het vloerniveau van de benedenverdieping zich op minimum 4.20m en maximum 4.50m boven het straatniveau dient te bevinden, en dat de kroonlijsthoogte en nokhoogte respectievelijk maximum 8.00m en 15.50m mogen bedragen; dat bovendien wordt overwogen dat een inpandige garage verplicht voorzien dient te worden op de benedenverdieping ...; dat verder wordt overwogen dat de toegangsweg over een breedte van maximaal 3.00m mag worden verhard zodat er langs beide kanten nog een groenstrook van 0.50m kan voorzien worden; dat ten slotte de verharding op het achterliggende gedeelte van de kavel 10% van de oppervlakte van dit kavelgedeelte (1656m²) mag bedragen, waarbij in deze 10% alle verharding behalve de toegangsweg dient begrepen te worden; dat volgens verwerende partij de voorziene 15m² ook hier ontoereikend is;

Dat derhalve opnieuw wordt ingegrepen in de essentiële oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften na openbaar onderzoek, en dient vastgesteld dat deze aanpassingen niet aanzien kunnen worden als beperkte planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO;

Dat ook inzake de inplanting en de verschijningsvorm van de bijgebouwen dient vastgesteld te worden dat in het verslag van de PSA dienaangaande voorschriften worden opgenomen die geenszins terug te vinden zijn in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften en –plannen zoals deze in openbaar onderzoek hebben gelegen; dat verzoekende partijen hiervoor verwijzen naar artikelen 2.2.A., 2.2.B. en 2.2.C. van de verkavelingsvoorschriften ...

Dat het duidelijk is dat verwerende partij met de in het verslag vooropgestelde vervangende verkavelingsvoorschriften tracht tegemoet te komen aan de onvolledige verkavelingsvoorschriften van de aanvrager, hetgeen ook uitdrukkelijk wordt bevestigd in de bestreden beslissing; dat de vervangende voorschriften immers een zgn. “verfijning, aanvulling en verduidelijking” van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften betreffen, zodat verwerende partij hiermee zelf reeds aangeeft dat met de door haar vervangende voorschriften leemten en vaagheden in de aanvraag worden geredieerd, echter in strijd met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO dat uitdrukkelijk bepaalt dat het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen kan, maar dat deze voorwaarden echter niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, hetgeen in casu duidelijk wel het geval is;

Dat meer bepaald de volgende oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, zoals deze in openbaar onderzoek lagen, werden aangepast dan wel aangevuld en/of nader omschreven

en verduidelijkt: artikelen 1.1.1., 1.1.2., 1.2., 1.3., 2.1.B., 2.1.C., 2.1.D., 2.2.A., 2.2.B., 2.2.C., 2.3., 3.1. en 5.2 (!); dat er in alle redelijkheid dan ook niet kan worden voorgehouden dat er sprake zou zijn van een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO;

Overwegende dat een beperkte aanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO betrekking heeft op beperkte aanpassingen van de plannen, zoals bijv. een bijkomend raam in een bouwaanvraag, een beperkte aanpassing van de inplantingsplaats etc., maar geenszins op meerdere planaanpassingen binnen één en dezelfde vergunningsaanvraag;

... dat, gelet op het aantal door verwerende partij aangebrachte wijzigingen dan wel aanvullingen aan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, niet meer kan gesproken worden van een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO; dat de cumulatie van de vervangende voorschriften ertoe leiden dat er geen sprake meer is van een “beperkte planaanpassing”;

Overwegende dat verwerende partij in de bestreden beslissing benadrukt dat het slechts “beperkte” aanpassingen zouden zijn, omdat zogezegd het opzet van de verkaveling, de bestemming en de inplanting van de bouwzones niet worden gewijzigd;

Dat zulks evenwel vooreerst geheel tegenstrijdig is met wat elders in de bestreden beslissing wordt geoordeeld; dat immers in diezelfde paragraaf op blz. 6/14 van de bestreden beslissing wordt aangegeven dat niet enkel de hoogte van de woningen wordt aangepast, maar dan ook aanpassingen worden doorgevoerd aan de buitenaanleg en aan de nevenactiviteit; dat op blz. 7/14 van de bestreden beslissing bovendien immers wordt aangegeven dat de wijzigingen betrekking hebben op het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen én de aanhorigheden van het aangevraagde;

Dat vervolgens dient opgemerkt dat de loutere vaststelling dat een afwijking “gebruikelijk” is, niet volstaat om een afwijking te beschouwen als een beperkte afwijking ...

Dat tevens dient opgemerkt dat, in zoverre al zou aangenomen moeten worden dat alle afwijkingen afzonderlijk als “beperkte” afwijkingen dienen beschouwd te worden, quod non, vele zogenaamd beperkte afwijkingen samengenomen nog steeds een essentiële wijziging aanbrengen aan de verkavelingsaanvraag, die zich, zoals verwerende partij zelf aangeeft, uitstrekt tot het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen én de aanhorigheden van het aangevraagde;

Overwegende dat de talrijke aanpassingen aan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften er bovendien toe leiden dat het openbaar onderzoek volledig werd uitgehold, nu na afloop van het openbaar onderzoek veelvuldige essentiële aanpassingen, aanvullingen en verduidelijkingen werden gedaan aan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, zodat niet meer gesproken kan worden van een “beperkte planaanpassing”; dat de vervangende voorschriften wel degelijk aan een nieuw openbaar onderzoek dienen onderworpen te worden, m.n. om (belanghebbende) derden in staat te stellen om kennis te nemen van de nieuw ontworpen situatie en om daarover hun opmerkingen en bezwaren te formuleren, opdat de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken zou kunnen oordelen;

Dat het openbaar onderzoek een vorm van preventieve rechtsbescherming betreft; dat dit onderzoek de burger toelaat zijn opmerkingen kenbaar te maken aan de

vergunningverlenende overheid en zo de garantie biedt dat met deze opmerkingen daadwerkelijk rekening wordt gehouden bij de besluitvorming ...

Dat het geenszins toekomt aan de vergunningverlenende overheid om verregaande aanpassingen door te voeren aan de vergunningsaanvraag, waardoor deze essentieel wijzigt ten opzichte van de versie die aan de rechtsonderhorigen in openbaar onderzoek werd voorgelegd, om vervolgens de essentiële wijzigingen niet opnieuw door de rechtsonderhorigen te laten beoordelen; dat daarmee het doel van het openbaar onderzoek compleet wordt voorbijgeschoten en dat de rechtsonderhorige de inspraak in de besluitvormingsprocedure aangaande vergunningen die een rechtstreekse impact zullen hebben op hun woonsituatie wordt ontzegd;

Overwegende dat aldus dient te worden besloten dat het aangevraagde zonder de door verwerende partij doorgevoerde wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften niet inpasbaar is in de omgeving en niet bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat deze aanpassingen, die door verwerende partij eufemistisch worden benoemd als “verfijningen”, in feite essentiële wijzigingen uitmaken die werden doorgevoerd in strijd met de bepalingen van artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO;

...

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

24. Aangaande het tweede middelonderdeel kan worden opgemerkt dat het openbaar onderzoek de mogelijkheid biedt om bezwaren met betrekking tot een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kenbaar te maken en aan het vergunningverlenende bestuur inlichtingen en gegevens te verschaffen opdat het met kennis van zaken zou kunnen oordelen. Het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm en een verzoekende partij heeft er belang bij om een miskenning van de regels met betrekking tot het openbaar onderzoek als middel aan te voeren ...

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning toch kan worden afgeleverd, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door voorwaarden, met inbegrip met het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden of aanpassen kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1 VCRO restrictief worden geïnterpreteerd en worden toegepast. Het is de bedoeling van de decreetgever dat de mogelijkheid om de aanvraag beperkt aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbenden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Een wijziging is enkel toelaatbaar wanneer duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt ...

Om vergunbaar te zijn, mogen wijzigingen bijgevolg (1) slechts een beperkte aanpassing betekenen ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende plannen, (2) enkel betrekking hebben op bijkomstige zaken, en (3) niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen ...

In de rechtspraak wordt terecht aangenomen dat een aanvulling of een voorwaarde die ertoe strekt de weigering van de vergunning te voorkomen per definitie raakt aan de essentiële bestanddelen van de aanvraag ...

25. Hierna wordt kort weergegeven welke wijzigingen in de bestreden beslissing onder meer werden doorgevoerd aan de verkavelingsaanvraag:

- De beperking dat de gebouwen maximaal "2 woonlagen" mogen hebben werd geschrapt (voorschrift 1.1.A (aanvraag) /1.1.1 (vergunning));
- Het voorschrift dat per lot slechts "1 oprit" is toegelaten werd geschrapt (voorschrift 1.3);
- Wijziging van de hoogte van de woningen (voorschrift 2.1.C);
- In de vergunning wordt bijkomend toegelaten dat het reliëf voor de aanleg van terrassen over een oppervlakte van 30 m² wordt genivelleerd (voorschrift 3.1);
- Het voorschrift dat slechts 15m² van de voortuinstrook mag worden verhard wordt geschrapt en vervangen door een voorschrift dat toelaat dat de achteruitbouwstrook over een breedte van 6 meter mag worden verhard (voorschrift 3.2).

Al deze toegelaten wijzigingen zorgen voor een hoger ruimtegebruik en een grotere hinder voor de omwonenden. De wijzigingen laten immers een verhoging van het aantal woonlagen toe, een hogere hoogte van de gebouwen en meerdere opritten per woning. Bovendien worden ook significante reliëfwijzigingen toegestaan van meer dan 30 m² per woning en een toename van de verharde oppervlakten.

Dergelijke wijzigingen kunnen in geen geval worden afgedaan als loutere verfijningen. Het betreffen telkens essentiële wijzigingen van de verkavelingsaanvraag. Zeker wanneer de wijzigingen globaal in ogenschouw worden genomen, kan niet worden ontkend dat de aanvraag niet slechts beperkt wordt gewijzigd. Het betreft namelijk niet één onbelangrijke wijziging, maar wel meerdere wijzigingen die een significante impact hebben op het bouwterrein en op de omgeving.

..."

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het tweede onderdeel van het middel in haar antwoordnota en laatste nota als volgt:

" ...

In een tweede onderdeel stellen verzoekers dat de bestreden beslissing werd genomen met schending van de artikelen 4.3.1. en 4.4.1. VCRO en de bepalingen omtrent het openbaar onderzoek omdat de aanpassingen aan de aanvraag aldus verzoekers niet kunnen worden gekwalificeerd als zijnde beperkte aanpassingen die het voorwerp hadden moeten uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek.

Hieromtrent wordt in het bestreden besluit, in aansluiting op een eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk overwogen hetgeen volgt ..

Welk bijkomend bezwaar zouden verzoekers hieromtrent hebben geformuleerd in het kader van het gehouden openbaar onderzoek? Een bijkomend bezwaar omtrent de beperkte aanpassing van de kroonlijsthoogte en/of in de inpandige garage voor de loten 1 en 2 zou, gegeven de afstand van deze bouwzones ten opzichte van de woning van verzoekers, al zonder enig belang zijn. Een bijkomend bezwaar opzichts de aanpassing van de bedoelde stedenbouwkundige voorschriften aangaande lot 3 zou verzoekers al evenmin een voordeel

hebben kunnen opleveren om de eenvoudige reden dat de aanpassingen een verbetering inhouden naar de onmiddellijke omgeving toe opzichts de oorspronkelijke plannen en juist werden ingegeven ingevolge het advies van de PSA. Verzoekers kunnen niet aannemelijk maken dat zij hierdoor een relevant bezwaar niet hebben kunnen indienen.

Verzoekers geven bovendien een verkeerde lezing van artikel 4.3.1. VCRO dat luidt als volgt

*...
Immers, de PSA stelt niet dat de oorspronkelijke aanvraag strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening of met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.*

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt immers expliciet geconcludeerd dat «uit de bovenstaande beoordeling blijkt dat de verkaveling in aanmerking komt voor vergunning.»

De aanvullingen dienen dus niet om een vergunning die normaliter zou dienen te worden geweigerd ingevolge een onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening, vooralsnog vergunbaar te maken.

Het opzet van de aanpassingen is zeer duidelijk : « de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften (dienen) (toch) op enkele punten te worden verfijnd, aangevuld en verduidelijkt. » , als dus de PSA.

Verzoekers vinden dat dit nogal 'eufemistisch' wordt benoemd, doch het strookt wel degelijk met de realiteit: de aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften betreffen effectief verfijningen, aanvulling en verduidelijkingen die geenszins in strijd zijn met de voorschriften van voornoemd artikel 4.3.1. VCRO.

Ook de voorschriften van artikel 4.4.1. VCRO ... werden geenszins geschonden.

De doorgevoerde aanpassingen zijn geenszins essentieel doch bewerkstelligen een maximale integratie in de omgeving inzake het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen en de aanhorigheden.

Er wordt zelfs bijkomend opgelegd dat de complementaire functies als nevenbestemming worden geschrapt omdat een verkeersgenererende activiteit op deze plaats en op deze percelen niet thuishoort.

Ook wordt bijvoorbeeld het verbod opgelegd om het tuinhuis of berging te gebruiken als garage om de optimale tuinfunctie te vrijwaren.

De grieven van verzoekers missen feitelijke en juridische grondslag en kunnen niet worden weerhouden.

...”

3.

Tussenkomen de partij betwist de gegrondheid van het tweede onderdeel van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

In tweede administratieve aanleg werden de verkavelingsvoorschriften op enkele punten beperkt aangepast. Deze beperkte wijzigingen komen volledig tegemoet aan art. 4.3.1 VCRO.

In voornoemd artikel wordt gesteld dat deze beperkte wijzigingen in graad van administratief beroep kunnen worden opgelegd als stedenbouwkundige voorwaarde.

Er is wat deze voorgestelde voorwaarde betreft voldaan aan de eisen die in art. 4.3.1, §1, derde lid, VCRO worden gesteld aan het opleggen van beperkte planwijzigingen via stedenbouwkundige voorwaarden ...

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de beperkte wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften dat deze aanleiding geven tot een verminderde impact op de omgeving. Doordat de gewijzigde voorschriften een verstrenging van de voorschriften inhoudt hebben deze een positieve impact op de omliggende percelen en het perceel van verzoekers.

...”

Zij stelt hieromtrent in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende:

“ ...

22. ... De verwerende partij stelt aldus volledig terecht dat niet ernstig kan worden betwist dat het in casu gaat om slechts bijkomstige wijzigingen.

23. Daarenboven stellen verzoekende partijen ten onrechte dat de PSA of de Deputatie zelf aangeven dat het project van tussenkomende partij strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

In het verslag van de PSA wordt geconcludeerd dat “uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de verkaveling in aanmerking komt voor vergunning”.

De beperkte wijzigingen dienen dus niet om een vergunning die normaliter zou dienen te worden geweigerd ingevolge een onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften of goede ruimtelijke ordening, vooralsnog vergunbaar te maken.

De aanpassingen betreffen effectief verfijningen, aanvullingen en verduidelijkingen die slecht bijkomstig zijn en geenszins in strijd zijn met de voorschriften van art. 4.3.1. VCRO.

24. Verzoekende partijen trachten verwarring te zaaien wanneer deze in hun wederantwoordnota het volgende aanhalen: “In de rechtspraak wordt terecht aangenomen dat een aanvulling of een voorwaarde die ertoe strekt de weigering van de vergunning te voorkomen per definitie raakt aan de essentiële bestanddelen van de aanvraag”.

Verzoekende partijen beweren dat de Raad van State in die zin geoordeeld zou hebben ... Niets is echter minder waar.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten in hun verzoekschrift in essentie de regelmatigheid van de door verwerende partij aan de bestreden vergunning verbonden voorwaarde om “*de vervangende stedenbouwkundige voorschriften als bijlage 1 strikt na te leven*”. Zij stellen dat de vervanging van meerdere stedenbouwkundige voorschriften niet kan 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. Zij menen dat verwerende partij hiermee de formaliteit van het openbaar onderzoek heeft miskend, gezien de aangepaste verkavelingsvoorschriften geen voorwerp uitmaakten van de aan het openbaar onderzoek onderworpen aanvraag.

2.

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 (de wijziging van de initiële versie van) voormeld artikel toe als volgt (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 daarmee 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 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.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van 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 verkavelingsaanvraag 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”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

3.

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 aangepaste

verkavelingsvoorschriften. Verwerende partij diende daarbij inzonderheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, respectievelijk te onderzoeken en motiveren of de betreffende voorwaarde (houdende de vervanging van de stedenbouwkundige voorschriften) (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van het ter beoordeling voorgelegde verkavelingsplan, en als deze voorwaarde niet dient 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 voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende planaanpassing 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 wettigheidsstoezicht 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 in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. 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.

4.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, op grond van artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen. Dit werd *in casu* georganiseerd van 27 augustus 2015 tot en met 2 oktober 2015, waarbij verzoekende partijen een bezwaarschrift indienden.

Het kan ook niet ernstig worden betwist dat de verkavelingsvergunning blijkens de bestreden beslissing niet kon of zou worden verleend zonder de betwiste aanpassing van de onderscheiden verkavelingsvoorschriften (terloops de administratieve beroepsprocedure, na het openbaar onderzoek). Dit blijkt enerzijds uit het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, waarin wordt besloten om *“de aanvraag te vergunningen met voorwaarden”*, inzonderheid *“de vervangende stedenbouwkundige voorschriften strikt na te leven”*. Anderzijds wordt in het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing onder meer overwogen dat *“de woningen zich ook inzake het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen en de aanhorigheden zullen integreren in de omgeving mits enkele kleinere aanpassingen aan de voorschriften”*. De verfijning/aanvulling/verduidelijking van de verkavelingsvoorschriften gebeurde derhalve in functie van het conformeren van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De bewering in de antwoordnota van verwerende partij dat *“de aanvullingen dus niet dienen om een vergunning die normaliter zou dienen te worden geweigerd ingevolge een onverenigbaarheid met de*

stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening, vooralsnog vergunbaar te maken” mist dan ook feitelijke grondslag, gezien in andersluidend geval niet valt in te zien waarom verwerende partij voorzag in “vervangende stedenbouwkundige voorschriften”. Deze bewering wordt (verderop) in de antwoordnota overigens ook tegengesproken door de overweging dat “de doorgevoerde aanpassingen een maximale integratie in de omgeving bewerkstelligen inzake het gebruik, de typologie, de inplanting, de afmetingen en de aanhorigheden”; dat “er bijkomend zelfs wordt opgelegd dat de complementaire functies als nevenbestemming worden geschrapt ‘omdat een verkeersgenererende activiteit op deze plaats en op deze percelen niet thuishoort’, en dat “bijvoorbeeld ook het verbod wordt opgelegd om het tuinhuis of berging te gebruiken als garage ‘om de optimale tuinfunctie te vrijwaren”.

5.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, heeft de ‘verfijning/aanvulling/verduidelijking’ van de stedenbouwkundige voorschriften betrekking op quasi alle verkavelingsvoorschriften die door tussenkomenende partij waren aangevraagd. Verwerende partij heeft met name de door tussenkomenende partij aangevraagde verkavelingsvoorschriften terzijde geschoven en volledig vervangen door nieuwe verkavelingsvoorschriften (zoals vermeld in bijlage 1 van de bestreden beslissing), en de strikte naleving van deze vervangende voorschriften als voorwaarde bij de vergunning opgelegd. Zo worden bijvoorbeeld de initiële voorschriften van het hoofdgebouw inzake “*bouwvolume*”, respectievelijk inzake “*gabarit*” en “*vloerpeil*” (artikel 2.1.C), quasi integraal gewijzigd, waarbij tevens voorschriften worden toegevoegd inzake “*bouwdiepte*”. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld de woning op lot 3 initieel een maximum kroonlijsthoogte mocht hebben van 3,5 meter en een nokhoogte van 11 meter, met een vloerpeil van maximum 4,5 meter boven de as van de Grensstraat, terwijl de vervangende voorschriften voorzien in een maximale kroonlijsthoogte van 8 meter en een nokhoogte van 15,5 meter ten opzichte van het niveau van de as van de weg, met een vloerpeil dat minimum 4,3 meter en maximum 4,5 meter hoger moet liggen dan het niveau van de as van de weg, telkens gemeten ter hoogte van het midden van de bouwzone. Voorts worden bijvoorbeeld ook de initiële voorschriften inzake de hoofdbestemming van het hoofdgebouw gewijzigd, waarbij er wordt voorzien in een verplichte inpandige garage, terwijl een autostaanplaats binnen de woning initieel was toegelaten maar geen verplichting betrof. Tegelijkertijd wordt de bestemming van het bijgebouw als garage uitgesloten en beperkt tot berging of tuinhuis, terwijl ook de voorschriften voor het bijgebouw ingrijpend worden gewijzigd. Hetzelfde geldt wat betreft de voorschriften voor de reliëfwijzingen en verhardingen.

6.

In de bestreden beslissing worden de redenen uiteengezet waarom “*de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften op enkele punten dienen te worden verfijnd, aangevuld en verduidelijkt*”. Specifiek wat betreft de conformiteit van de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, “*wordt er benadrukt dat het over beperkte aanpassingen gaat*”, gezien “*het opzet van de verkaveling, de bestemming en de inplanting van de bouwzones niet worden gewijzigd*”, en “*enkel de hoogte van de woningen op de kavels 1 en 2 wordt aangepast*”, waardoor “*de impact op de omgeving zelfs vermindert, aangezien het om een verlaging gaat*”, terwijl “*ook de aanpassingen met betrekking tot de buitenaanleg en de schrapping van de nevenactiviteit geen nadelige invloed hebben op de omliggende percelen en op het perceel van de beroepsindieners*”. Besluitend wordt gesteld dat “*de woningen zich ook inzake het gebruik,*

de typologie, de inplanting, de afmetingen en de aanhorigheden zullen integreren in de omgeving, mits enkele kleinere aanpassingen aan de voorschriften”.

Gelet op de hoeveelheid en de aard van de wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften, betreffen voormelde overwegingen in de bestreden beslissing geen afdoende concrete motivering, op basis waarvan blijkt waarom (verwerende partij oordeelt dat) de betreffende wijzigingen (zowel op zichzelf als in hun totaliteit) de grenzen van (het restrictief te interpreteren en toe te passen) artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet overschrijden. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt met name niet waarom de vervanging van de ter beoordeling voorgelegde verkavelingsvoorschriften kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, en niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, noch dat deze voorwaarde voldoet aan de drie vereisten in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, en met name de rechten van onder meer verzoekende partijen niet schendt.

7.

De aanvraag voorziet de verkaveling van een hellend terrein in drie loten, zodat onder meer het bouwvolume van de beoogde woningen (dat mede wordt bepaald door de bouwdiepte) en de inplanting van de bijgebouwen, evenals het reliëf en de verhardingen, een essentieel gegeven betreffen in het licht van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ongeacht de gebrekkige motivering van de conformiteit van de betwiste voorwaarde met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, kunnen de vervangende verkavelingsvoorschriften inzake (onder meer) de bestemming van de hoofd- en bijgebouwen, het bouwvolume van de hoofdgebouwen, de voorschriften van de bijgebouwen en de voorschriften van het niet-bebouwd gedeelte, alleszins samen genomen, in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier redelijkerwijze niet worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde verkavelingsvoorschriften, die niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De bestreden beslissing doet dan ook afbreuk aan de primordiale voorwaarde dat een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften (na het openbaar onderzoek), teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, steeds ‘beperkt’ dient te zijn (of zoals gesteld in hoger geciteerde memorie van toelichting betrekking moet hebben op “*kleine planwijzigingen*”), en niet mag worden aangewend om te verhelpen aan een onvolledige of vage aanvraag.

Gezien de verkavelingsvoorschriften essentieel worden gewijzigd ten aanzien van de door tussenkomende partij gevraagde en aan het openbaar onderzoek onderworpen (en in eerste aanleg beoordeelde) voorschriften, zijn de vervangende voorschriften (gezien hun voorwerp en draagwijdte) van aard om de belangen van derden aan te tasten, zodat niet kan worden uitgesloten dat omwonenden (zoals verzoekende partijen) hiertegen (desgevallend nieuwe) bezwaren wensen in te dienen. De opmerking in de antwoordnota van verwerende partij dat verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat zij nog enig relevant bezwaar kunnen indienen tegen de vervangende verkavelingsvoorschriften doet hieraan geen afbreuk, net zomin als de gebeurlijke vaststelling dat met de nieuwe verkavelingsvoorschriften wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van verzoekende partijen, gezien dit niet impliceert dat de aangepaste voorschriften (inzake onder meer het bouwvolume van de woning op lot 3) op hun beurt geen nieuwe bezwaren (van een al dan niet andere aard) kunnen uitlokken, en gezien evenmin kan worden uitgesloten dat die aanpassingen ontoereikend zijn om verzoekende partijen voldoening te schenken. Dit geldt des te

meer in het licht van de vaststelling dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt waarom verwerende partij meent dat de vervanging van de verkavelingsvoorschriften conform is met (de voorwaarden in) artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, en er daaromtrent geen (nieuw) openbaar onderzoek moest worden georganiseerd. Door na het openbaar onderzoek essentiële wijzigingen aan te brengen aan de verkavelingsvoorschriften, teneinde alsnog een vergunning te kunnen verlenen, worden de waarborgen die de reglementaire procedure van het openbaar onderzoek aan belanghebbende derden biedt, miskend, waardoor derden (evenals de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en desgevallend ook de adviesverlenende instanties) niet in staat worden gestel om kennis te nemen van de nieuwe verkavelingsvoorschriften, en om daarover hun opmerkingen en bezwaren te formuleren, opdat de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken zou kunnen oordelen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Gelet op de beoordeling van het tweede onderdeel van het eerste middel, dienen de overige middelen niet meer onderzocht te worden, temeer deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

1.

Verwerende partij vraagt in haar antwoordnota om de kosten desgevallend, bij vernietiging van de bestreden beslissing, ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest. Ter zitting doet zij afstand van deze vordering.

2.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad in het arrest “*het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt*”. Gezien verwerende partij *in casu* de partij is die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, worden de kosten ten haren laste gelegd. Het Vlaamse Gewest is overigens geen partij in deze procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KWADRAAT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 21 april 2016, waarbij aan tussenkomende partij de verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het creëren van drie bouwkavels op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Grensstraat 27, 27A en 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 127l, 127k, 128e, 130e en 130d.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 mei 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE