

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0107  
in de zaak met rolnummer 1314/0791/A/7/0767

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>LAARNE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Frank JUDO en Bert VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 7 april 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor de wijziging van verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van lot 5 in 2 loten voor het oprichten van een éénsgezinswoning op een perceel gelegen te Laarne, Krimineelstraat-Belindestraat, met als kadastrale omschrijving 2<sup>de</sup> afdeling, sectie D, nr. 882C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

### III. FEITEN

1.

Op 17 februari 1970 werd door het college van Burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel voor het oprichten van 6 woningen in open bouwwoorde

2.

De aanvrager dient op 14 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van lot 5 in 2 loten voor het oprichten van een ééengezinswoning" op een perceel gelegen te Laarne, Krimineelstraat - Belinestraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 17 februari 1970.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 oktober 2013 tot en met 27 november 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 30 januari 2014. De inhoud is identiek aan de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 april 2014.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 februari 2014. Hij sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 april 2014 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

"...

*Op 20 februari 2014 bracht Ruimte Vlaanderen een ongunstig advies uit.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan, vandaar de vraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften.*

*De impact op de mobiliteit is onbestaand.*

*Het lot op de hoek van de Krimineelstraat/ Belinestraat maakt deel uit van een verkaveling die in 1970 voor de eerste maal werd vergund. Het lot is het laatste niet bebouwde lot uit de verkaveling. De verkaveling dateert uit een tijd waar veel ruimte werd gegeven aan de individuele loten, waardoor in de Krimineelstraat een open, weinig dicht en landelijk karakter is ontstaan. De aanvraag voorziet in het opdelen van een van de loten in twee loten voor eengezinswoningen. Door het opdelen van het lot ontstaat een dichtheid (die evenwel binnen de marges van het buitengebied valt) die afwijkt van de korrel langs de Krimineelstraat.*

*Het gemeentebestuur heeft geen bezwaar tegen het verdichten of verhogen van de woondichtheid op zich, op voorwaarde dat die verdichting oordeelkundig wordt ingepland. Niet elk woongebied leent zich tot het verhogen van de dichtheid, omdat daar in zekere mate ook een typische voorkomens mee dreigen te verdwijnen.*

*Het bestuur is van oordeel dat het perceel waar de aanvraag op van toepassing is, geen deel uitmaakt van een zone die prioritair als te verdichten kan aangeduid worden en wil de openheid en karakter in de Belindestraat bewaren.*

*Voorliggend verkavelingsplan toont twee loten met een vrij gemiddelde oppervlakte, toch zijn een paar bezwaren op te tekenen. De verkaveling bestaat uit twee loten, toch toont het voorstel, wat de woningen betreft, een verschillende diepte.*

*Beide loten tonen een tuinzone met een beperkte diepte. Het is het beleid in Laarne om in een minimale tuinzone van 8,00m te voorzien, om op die manier een minimum aan groene ruimte te kunnen voorzien. Lot 5A laat door haar configuratie in principe geen normaal gebruik van de tuinzone toe.*

*Door de oriëntatie van de loten worden de aanpalende buur in het zuiden geconfronteerd met een vermindering aan privacy.*

*Het college is van oordeel dat de aanvraag om deze redenen onvoldoende aan of het programma op het terrein op een kwalitatieve manier kan worden ingevuld en is van oordeel dat dat niet het geval is.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.*

*Om deze redenen is de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*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, maar niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 7 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 juni 2014 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. Het advies is identiek aan de bestreden beslissing.

De verwerende partij verklaart het beroep op 3 juli 2014 gegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *2.1 De watertoets*

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater in de zin dat zulks deel zal uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

#### *2.2 De MER-toets*

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

#### *2.3 De juridische aspecten*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

#### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Kwestieus lot 5 is ruim (1235m<sup>2</sup>) en heeft een eerder driehoekige vorm met een breedte aan de straat van zowat 65m.*

*De huidige verkaveling laat toe op 10m van de rooilijn één open bebouwing te realiseren van 20m bouwdiepte met bouwvrije stroken van 4m.*

*De aanvraag voorziet in het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 5 voor het creëren van twee percelen bouwgrond voor vrijstaande eengezinswoningen. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimum 3 meter. Deze ingreep kadert in de nieuwe inzichten nopens het dener bouwen.*

*In de buurt komen vooral eengezinswoningen voor in open bouworde. De gebouwen in de omgeving tellen maximaal 2 bouwlagen, al overwegen gebouwen met 1 bouwlaag, alle onder zadeldak.*

*Het voorzien van bebouwingsmogelijkheid over twee bouwlagen met kroonlijsthoogte 6m en met hellende bedaking is conform de landelijkheid van de verkaveling en de omgeving. De diepte van de zuidelijke tuinstrook voor lot 5A is op het ondiepst beperkt tot 6m; dit is - gelet op de hoekligging van het perceel - zowel de zijdelingse ruimte ten overstaan van de perceelsgrens met het lot 4, als de achtertuin voor onderhavig lot.*

*Een minimale tuinzone van 8m is zowel gewenst als gangbaar; ook is het zo dat door de oriëntatie van de loten de aanpalende buur in het zuiden geconfronteerd wordt met de achtergevels en tuinen, waardoor zeker deze minimale tuindiepte van 8m nodig is.*

*De bebouwing (inplanting) zoals bepaald in art. 2.1.B. van de verkavelingsvoorschriften dient bijgevolg als volgt gewijzigd voor wat betreft de tuinzone: "De zijdelingse ruimte ten overstaan van de perceelsgrens met lot 4 dient minimum 8m te bedragen."*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

#### **2.5 Conclusie**

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

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de inplanting van de bebouwing zoals bepaald in art. 2.1.B. van de verkavelingsvoorschriften als volgt wordt gewijzigd voor wat betreft de tuinzone: "De zijdelingse ruimte ten overstaan van de perceelsgrens met lot 4 dient minimum 8m te bedragen."*

#### **3. Besluit**

*Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer Verhoeven wordt ingewilligd.*

*Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarde dat de inplanting van de bebouwing zoals bepaald in art. 2.1.B. van de verkavelingsvoorschriften als volgt gewijzigd wordt voor wat betreft de tuinzone: "De zijdelingse ruimte ten overstaan van de perceelsgrens met lot 4 dient minimum 8m te bedragen."*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.7.12 VCRO, artikel 4.3.1, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij licht toe dat art. 2.1.B. van de verkavelingsvoorschriften gewijzigd wordt, waarbij de zijdelingse ruimte ten overstaan van de perceelsgrens met lot 4 wordt uitgebreid van 6 meter tot 8 meter. De verzoekende partij beschouwt zulks als een essentiële wijziging waarover in eerste instantie het schepencollege dient te oordelen. De verwerende partij mag volgens haar niet eigenmachtig voorwaarden opleggen die niet tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en die geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken,

De verzoekende partij stelt bovendien dat de verwerende partij in elk geval geen aanpassing van de ingediende plannen kan opleggen zonder te motiveren of en in welke mate de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften verenigbaar is met de voorschriften van de VCRO die strikte voorwaarden verbinden aan de aanpassing van een aanvraag in administratief beroep.

De verwerende partij kan volgens haar enkel kennelijk bijkomstige wijzigingen doorvoeren tenzij de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek ingediend zijn.

Het probleem van de (te) beperkte diepte van de tuinzone, en daarmee verband houdend de vermindering van de privacy van de aanpalende buur is evenwel door geen enkele bezwaarindiener gesignaleerd.

De verzoekende partij stelt dat de zijdelingse ruimte wordt verbreed met 2 meter, zodat ook de inplantingsplaats van de voorziene woning wordt beperkt, hetgeen niet als een kennelijk bijkomstige aanpassing kan aanzien worden. Bovendien vormt de aanpassing de noodzakelijke grondslag voor het toekennen van de verkavelingswijziging. In het licht van die omstandigheden heeft de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften dus kennelijk geen betrekking op bijkomstige zaken, maar op een gegeven van die aanvraag dat als essentieel moet worden beschouwd.

De verzoekende partij vat haar betoog als volgt samen:

- de verwerende partij miskent de regel dat het in eerste instantie aan het schepencollege toekomt om over een dergelijke aanvraag te beschikken, wat een schending uitmaakt van artikel 4.7.12 VCRO;

- de verwerende partij legt eigenmachtig een voorwaarde op die niet tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of die betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken wat aldus niet in het kader van een beroepsprocedure kan beoordeeld worden, wat een schending uitmaakt van artikel 4.3.1, §1 VCRO;

- de verwerende partij motiveert niet of en in welke mate de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften verenigbaar is met de voorschriften voorzien in de VCRO, wat een schending inhoudt van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

- het optreden van de verwerende partij strookt niet met de houding van een behoorlijk en zorgvuldig handelend vergunningverlenend bestuur. De verwerende partij moet zich bij de beoordeling van het betrokken dossier in de eerste plaats houden aan de oorspronkelijk ingediende aanvraag en de door de betrokken partijen gemaakte opmerkingen, en kan slechts binnen de perken van de toepasselijke regelgeving wijzigingen aanbrengen. Zij kon de gewijzigde vergunningsaanvraag dan ook niet kunnen vergunnen zonder daarbij ook de beginselen van behoorlijk bestuur te schenden, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel.

## 2.

De verwerende partij verwijst naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Hieruit volgt dat de vergunningverlenende overheid door het opleggen van voorwaarden een beperkte aanpassing aan de voorgelegde plannen kan toestaan om zo de overeenstemming van de aanvraag met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Het feit dat de aanpassing van de aanvraag noodzakelijk was om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en noodzakelijk was om de vergunning te verlenen, betekent niet dat deze aanpassing een essentiële wijziging inhoudt. Dergelijke interpretatie zou artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO volledig uithollen.

Uit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de breedte van de voorziene tuinzone een struikelpunt was om de aanvraag in overeenstemming te achten met de goede ruimtelijke ordening. Om tegemoet te komen aan deze adviezen heeft de verwerende partij de voorgestelde verkavelingsvoorschriften gewijzigd door te bepalen dat de zijdelingse ruimte ten overstaan van de perceelsgrens met lot 4 minimum 8 meter moet bedragen. De wijziging is dus ingegeven door de geformuleerde adviezen in het kader van de aanvraag, waardoor de wijziging enkel beperkt moest zijn. De wijziging kon derhalve op meer zaken betrekking hebben dan enkel kennelijk bijkomstige zaken.

De verwerende partij stelt nog dat de aanpassing van de tuinzone geen afbreuk doet aan de essentie van de aangevraagde verkavelingswijziging. De ordening in de verkaveling wordt slechts met een diepte van 2 meter veranderd, meer bepaald wordt de voorziene bouwzone met 2 meter gereduceerd en wordt de tuinzone met 2 meter vergroot. De verwerende partij meent dat zij in alle redelijkheid de verkavelingsvoorschriften beperkt heeft gewijzigd, aangezien deze wijziging geen afbreuk doet aan de rechten van derden, maar juist de rechten van de aanpalende buur vrijwaart, zoals blijkt uit de bestreden beslissing.

## 3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de Raad slechts rekening kan houden met de motieven die uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn vermeld.

In de bestreden beslissing meende de verwerende partij te kunnen volstaan met een motivering door een verwijzing naar het feit dat een minimale tuinzone van 8 meter als gangbaar moet worden beschouwd, zonder meer. Zoals toegelicht in het verzoekschrift, kan van een vergunningverlenende overheid nochtans worden verwacht dat zij motiveert of en in welke mate de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften verenigbaar is met de voorschriften van de VCRO.

Zij herhaalt dat een reductie van de bebouwbare zone met 2 meter, en een overeenkomstige uitbreiding van de tuinzone, niet als een “beperkte” wijziging kan beschouwd worden. Bovendien is de stelling die de verwerende partij thans verdedigt in haar antwoordnota dat de wijzingen “beperkt” zijn en geen afbreuk zouden doen aan de rechten van derden, niet vermeld in de bestreden beslissing zelf. Dit bevestigt dat de bestreden beslissing ook op dit punt niet draagkrachtig is gemotiveerd, en geen verantwoording kan bieden voor de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden onder meer als de aanvraag onverenigbaar is ofwel met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, ofwel met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, in werking getreden op 25 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

“ ...

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

*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.”*

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St.* VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34):

*“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.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, 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;

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

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';

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

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel "beperkte" aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve



vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als “kleine planwijzigingen”.

2.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO expliciteert aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: “Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.” (Parl.St. VI.Parl 2008-09, 2011/1, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

3.

Een voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt, mag geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijzigingen moeten tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of moeten betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en de wijzigingen mogen tenslotte kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

De verzoekende partij dient dan ook aan te tonen dat aan minstens één van bovenvermelde voorwaarden niet voldaan is.

De verzoekende partij betwist in dit verband de toepasselijkheid van artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO, en met name dat de wijziging betrekking heeft op niet-bijkomstige zaken, aangezien de wijziging volgens haar niet tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Er werden immers geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De verzoekende partij gaat evenwel uit van een verkeerd uitgangspunt en vergeet melding te maken van haar eigen advies van 30 januari 2014, dat letterlijk werd overgenomen in haar weigeringsbeslissing:

“ ...

*Beide loten tonen een tuinzone met een beperkte diepte. Het is het beleid in Laarne om in een minimale tuinzone van 8,00m te voorzien, om op die manier een minimum aan groene ruimte te kunnen voorzien. Lot 5A laat door haar configuratie in principe geen normaal gebruik van de tuinzone toe.*

*Door de oriëntatie van de loten worden de aanpalende buur in het zuiden geconfronteerd met een vermindering aan privacy.*

*Het college is van oordeel dat de aanvraag om deze redenen onvoldoende aan of het programma op het terrein op een kwalitatieve manier kan worden ingevuld en is van oordeel dat dat niet het geval is.*

...”

De wijziging komt dus wel tegemoet aan een advies, waardoor in het kader van artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO niet dient nagegaan te worden of de wijziging betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

4.

Tenslotte rijst de vraag of de reductie van de bebouwbare zone met twee meter en een overeenkomstige uitbreiding van de tuinzone beschouwd kan worden als een beperkte aanpassing, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Het volstaat hierbij niet dat de verzoekende partij de opgelegde voorwaarde zonder meer bestempelt als ‘essentieel’. Hierboven werd reeds door de Raad geoordeeld dat het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, niet volstaat om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaat.

De Raad kan zijn beoordeling of het in casu al dan niet gaat om een beperkte aanpassing van de plannen en de rechten van de verzoekende partij hierdoor geschonden zijn niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar terzake 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 en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

Bij deze beoordeling dient specifiek gewezen te worden op de aanwezigheid van het advies en de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij waarbij verwezen wordt naar haar beleid om in een minimale tuinzone van 8,00 m te voorzien. De aanpassing wordt afdoende gemotiveerd door de verwijzing naar het beleid van de verzoekende partij en het respect voor de privacy ten overstaan van de zuidelijke aanpalende buur.

Het is dan ook niet kennelijk onredelijk van de verwerende partij om de bemerkingen van de verzoekende partij te ontmoeten en de vergunning te verlenen rekening houdend met deze bemerkingen.

Mede gelet op het bovenstaande, is het niet kennelijk onredelijk om vast te stellen dat de reductie van de bebouwbare zone met twee meter en een overeenkomstige uitbreiding van de tuinzone niet van die aard is dat zij het ontwerp op fundamentele wijze wijzigt, zodat de opgelegde wijziging als een beperkte planaanpassing kan aanzien worden.

Het valt in redelijkheid niet in te zien hoe deze wijziging van het plan enige negatieve invloed op de belangen van derden kan hebben, of afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij brengt alleszins geen concrete elementen aan die tot een andersluidend oordeel kunnen leiden.

De planwijziging voldoet bijgevolg aan de in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO gestelde vereisten.

5.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat om het even welke aanpassing van de plannen enkel in eerste administratieve aanleg kan worden voorgelegd, gaat ze voorbij aan de wijziging die artikel 11 van het decreet van 16 maart 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale

aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid, in werking getreden op 19 augustus 2010, aan artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO heeft aangebracht. Die wijziging heeft het mogelijk gemaakt dat ook in graad van administratief beroep de deputatie een beperkte aanpassing van de plannen als voorwaarde kan opleggen. Het subsidiariteitsbeginsel kan geen afbreuk doen aan een duidelijke decretale bepaling. De decreetswijziging van 4 april 2014 heeft hieraan niets gewijzigd.

6.

De Raad treedt de verzoekende partij niet bij waar zij stelt dat de Formele Motiveringswet zou geschonden zijn omdat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de voorwaarden opgelegd door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO werden onderzocht. De verwerende partij geeft in haar beslissing aan dat de aanvraag mits het opleggen van de vermelde voorwaarden in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving. De verwerende partij geeft hierdoor aan dat zij van oordeel is dat de opgelegde voorwaarde beantwoordt aan de vereisten zoals gesteld in artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Uit wat hierboven is uiteengezet blijkt tevens dat de verzoekende partij niet aantoont dat de opgelegde voorwaarde niet zou overeenstemmen met de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zodat evenmin aangetoond wordt dat de motivering op dat punt niet afdoende is of het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het enig middel wordt verworpen.

#### **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 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 september 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH