

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1093  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0054/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Georges VERPRAET</b> 2. de heer <b>Patrick BOONS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Wout RAAIJMAKERS</b> 2. de heer <b>Jan STOKMANS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Kristof HECTORS en Marco SCHOUPS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8 bus 5

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tweede tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 4 juli 2011 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en verkavelingsvoorschriften voor het verkavelen van een grond in twee loten voor gekoppelde bebouwing (twee eengezinswoningen) op het perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gomarus Van Geelstraat 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 55T.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Rami NASSER *loco* advocaten Kristof HECTORS en Marco SCHOUPS en de heer Wout RAAIJMAKERS voeren het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 4 augustus 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 30 oktober 2017 toe in de debatten.

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen werpen op dat het verzoek tot tussenkomst van 4 augustus 2017 laattijdig lijkt.

De tussenkomende partijen repliceren dat zij met een brief van de griffie van 20 juli 2017 werden uitgenodigd om in de procedure tussen te komen en dat zij op 4 augustus 2017 een verzoekschrift tot tussenkomst hebben ingediend.

##### *Beoordeling door de Raad*

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partijen op 4 augustus 2017 een verzoekschrift tot tussenkomst hebben ingediend, nadat zij daartoe bij aangetekend schrijven van de griffie van 20 juli 2017 werden uitgenodigd. Het verzoek tot tussenkomst is derhalve tijdig ingediend.

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen**

Uit het dossier blijkt dat de tussenkomende partijen belang hebben bij de tussenkomst. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### IV. FEITEN

1.

Op 14 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij, vertegenwoordigd door zijn architect, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2920 Kalmthout aan de Gommarus Van Geelstraat 69. De aanvraag omvat het verdelen van het perceel in twee loten voor half open bebouwing.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart tot en met 29 april 2011, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Op 6 juni 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen volgend standpunt in:

“ ...

*Het ontwerp voorziet 'normale' bouwstroken te bebouwen volgens het 'normale' standaardgabariet.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend door de aanpalende eigenaars. De bezwaren worden niet in aanmerking genomen.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 28 juni 2011. Zijn standpunt luidt als volgt:

“ ...

##### **HET OPENBAAR ONDERZOEK**

(...)

##### ***De bezwaarschriften handelen – samengevat – over de volgende onderwerpen:***

- 1. Er komt nergens gekoppelde bebouwing voor. Enkel vrijstaande eengezinswoningen.*
- 2. Er worden twee woningen op een relatief smal perceel gepropt.*
- 3. Het zou de enige woning met een volwaardige verdieping worden in de straat.*
- 4. Verlies van privacy.*

*Als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neem ik aangaande de ingediende bezwaarschriften de volgende standpunten in:*

- 1. Het bezwaar is gegrond. De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is (...).*
- 2. Beide kavels hebben elk een breedte van 13,80 meter. Deze breedte wordt in de provincie Antwerpen algemeen aanvaard als breedte voor een kavel voor halfopen bebouwing. Het bezwaar wordt niet weerhouden.*
- 3. Afgaande op bijgevoegde fotoreportage lijkt ook deze stelling terecht. Volgens de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften bedraagt de kroonlijsthoogte*

*maximaal 6 meter. Een lagere kroonlijsthoogte behoort eveneens tot de mogelijkheden. Het bezwaar is deels terecht.*

4. *Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegneming van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bezwaar wordt niet weerhouden.*

*(...)*

### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Door de voorgestelde invulling gaat de logische opdeling van de percelen verloren. In overeenstemming met de principes van het huidige stedenbouwkundige beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige open ruimte optimaal benut moet worden door het beperken van de perceelsoppervlakten en het verhogen van de bezettingsgraad. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit.*

*Het betreft hier een woongebied met landelijk karakter buiten de kern van de gemeente Kalmthout waar een dergelijke verdichting niet gewenst is. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is.*

*De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen.*

*Het gevraagde zal, rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordering in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.  
..."*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 juli 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tweede tussenkomende partij op 4 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 september 2011 dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 september 2011 beslist de verwerende partij op 29 september 2011 het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt onder meer:

*"...*

#### **9. Beoordeling**

*..."*

*In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voor. Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan hier dan ook enkel bebouwing worden toegestaan met dezelfde vorm en dezelfde typologie als de aanwezige bebouwing.*

*Daarentegen beweert het college van burgemeester en schepenen dat in de omgeving sporadisch een tweewoonst voorkomt en haalt hiervoor de verkavelingswijziging in 2004 aan (...). In voorliggende aanvraag blijft bij toepassing van de verkavelingsvoorschriften*

*het uitzicht van een eengezinswoning behouden. Een tweewoonst met uitzicht van een eengezinswoning is op deze locatie aanvaardbaar.*

*Aangaande de perceelsbreedte wordt net als door het college en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat een breedte van 13m80 gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing. Kleinere percelen voor jonge gezinnen kunnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard worden.*

*De aanwezig ruimte dient optimaal benut te worden voor bewoning. Met voorliggende aanvraag wordt een kroonlijsthoogte van 6m, wat neerkomt op een volwaardige verdieping, beoogd. Ook al komt deze bouwhoogte in de straat niet voor, toch wordt door deze hogere bouwhoogte de privacy van de aanpalende eigendommen niet in het gedrang gebracht. Het verhogen van de bezettingsgraad geeft derhalve geen aanleiding tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit.*

*Er wordt eveneens gesteld dat voldoende ruimte afstanden gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen. Op deze manier wordt een onaanvaardbare wegname van licht of privacy voorkomen.*

*Het ontwerp beantwoordt aan de gebruikelijke normen met betrekking tot halfopen bebouwing (standaardgabariet 17-13-9m) en kan bijgevolg vanuit ruimtelijk oogpunt toegestaan worden.*  
..."

Deze beslissing wordt vernietigd bij arrest van de Raad nr. A/2013/0340 van 25 juni 2013, onder meer op grond van de vaststelling dat de bestreden vergunningsbeslissing niet afdoende gemotiveerd is met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Het dossier wordt na het vernietigingsarrest hernomen door de verwerende partij met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 september 2013, waarin wordt geadviseerd om het administratief beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 september 2013 beslist de verwerende partij op 19 september 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert ditmaal haar beslissing als volgt:

"...

#### 11. Beoordeling

...

*De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen in Open bebouwing.*

*De naastliggende percelen kenmerken zich door vrijstaande woningen met 2 bouwlagen en een schuin dak. Wanneer men de straat volgt, richting de Heikantstraat, worden de woningen meer landelijker, aansluitend op het agrarisch gebied. Echter, wanneer men richting de Kapellensteenweg kijkt, aansluitend op het centrum van Heide, merkt men op dat er meer verdichting wordt toegelaten.*

*Wanneer men de straat verder volgt, komt men in de Thillostraat. Hier bevinden zich meerdere halfopen bebouwingen, zowel met één bouwlaag en een schuin dak, als met twee bouwlagen en een schuin dak.*

*In de haaks kruisende Hollekelderstraat komen eveneens meerdere halfopen bebouwingen voor, gekenmerkt door twee bouwlagen en een schuin dak.*

*He bouwblok wordt duidelijk gekenmerkt door een mix van halfopen en open bebouwing. Aangaande de perceelsbreedte wordt net als door het college en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat een breedte van 13m80 gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing. Kleinere percelen voor jonge gezinnen kunnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard worden.*

*Ook uit de verschillende verleende verkavelingsvergunningen in de omgeving, kan men afleiden dat ter plaatse een verdichtingsbeleid ondersteund wordt.*

*Een verkavelingswijziging dd. 7 juni 2004, waarin de bestaande eengezinswoning in de Bezemheidelaan (gelegen tussen de betreffende straat en de Kapellensteenweg), wordt omgevormd naar een tweegezinswoning toont dit onder meer aan.*

*De twee halfopen woningen maken deel uit van één groot geheel. Aan de straatzijde lijkt het alsof beide woningen slechts 1 woonentiteit vormen.*

*Men kan derhalve stellen dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving.*

*De verkaveling respecteert, een voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen. De bestemmingsvoorschriften laten woonontwikkeling toe, met een normale mate van tolerantie wat betreft de privacy.*

*(...)*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 september 2013, en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

*...*

Deze beslissing wordt vernietigd bij arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016. In het arrest wordt onder meer overwogen:

*“ ...*

*De aanvraag beoogt het verdelen van een perceel in twee loten met het oog op het oprichten van gekoppelde half open bebouwing. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.840 m<sup>2</sup> en wordt opgedeeld in een loten van respectievelijk 980 m<sup>2</sup> en 862 m<sup>2</sup>. De voorziene kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter.*

*In eerste administratieve aanleg werd de aanvraag geweigerd omwille van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, die twee bezwaren gegrond achtte. Volgens dit advies bestaat de bebouwing in de omgeving uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen en kan enkel bebouwing toegelaten worden met dezelfde vorm en van hetzelfde type. Ook het bezwaar dat de voorziene bebouwing de enige in de omgeving zou zijn met een volwaardige verdieping wordt “deels terecht” geacht.*

*In de vorige – door de Raad vernietigde – beslissing nam de verwerende partij een andersluidend standpunt in. Verwijzend naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat een tweewoonst in de omgeving sporadisch voorkomt (“verkavelingswijziging in 2004”), stelde de verwerende partij dat een “tweewoonst met uitzicht van een eengezinswoning” op de betrokken locatie aanvaardbaar is. Daarnaast wordt erkend dat met de kroonlijsthoogte van 6 meter een volwaardige verdieping wordt beoogd en dat dit in de straat niet voorkomt, maar toch aanvaardbaar is omdat de privacy van de aanpalende eigendommen niet in het gedrang wordt gebracht.*

*In het vernietigingsarrest van de Raad nr. A/2013/0340 van 25 juni 2013 wordt onder meer overwogen dat niet verduidelijkt wordt waar de tweewoonst (“verkavelingswijziging in 2004”) is gelegen ten aanzien van het betrokken bouwperceel, dat de voorziene hoogte van de bebouwing niet afdoende wordt beoordeeld door louter te stellen dat er geen verlies is aan ruimtelijke kwaliteit, dat de hoogte niet wordt onderzocht in functie van de in de omgeving bestaande*

toestand en dat in de bestreden beslissing elke beschrijving ontbreekt van de woningen in de omgeving van het betrokken bouwperceel, terwijl de verwerende partij zelf stelt dat een kroonlijsthoogte van 6 meter (en de daaruit volgende 3 bouwlagen) niet voorkomt in de straat van het bouwperceel.

Uit het voorgaande blijkt dat zowel de in de gevraagde verkaveling voorziene gekoppelde bebouwingswijze, als de voorziene bouwhoogte twistpunten waren tijdens de administratieve vergunningsprocedure en dat de Raad in het voormeld vernietigingsarrest vastgesteld heeft dat de vorige beslissing van de verwerende partij op deze punten gebrekkig gemotiveerd was.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien een eerdere beslissing door de Raad werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. In het geval een vergunningverlenende overheid zijn eerdere gunstige beslissing herneemt, waarvan door een vernietigingsarrest vast staat dat ze gebrekkig was gemotiveerd, dan mag een verzoeker verwachten dat uit de nieuwe beslissing blijkt dat met de dragende overwegingen van het arrest rekening is gehouden. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die het resultaat van zijn bevestigende beslissing onderbouwen, uiterst nauwkeurig uiteenzet. Het is de vraag of de verwerende partij daaraan heeft voldaan in de thans bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing, dat de naastliggende percelen vrijstaande woningen zijn met twee bouwlagen en een schuin dak, dat richting de Kappellensteenweg er meer verdichting wordt toegelaten, dat in de Thillostraat meerdere half open bebouwingen zijn, met één of twee bouwlagen en een schuin dak, evenals in de Hollekelderstraat, dat het bouwblok duidelijk wordt gekenmerkt door een mix van halfopen en open bebouwing, dat uit verschillende verkavelingsvergunningen in de omgeving kan afgeleid worden dat een verdichting ondersteund wordt, dat een verkavelingswijziging van 7 juni 2004 die een bestaande eengezinswoning omvormt naar een tweegezinswoning dit onder meer aantoont en dat de twee half open bebouwingen één groot geheel uitmaken zodat het aan de straatzijde lijkt alsof beide woningen 1 woonentiteit vormen.

5.

Met de verzoekende partijen moet, in het licht van het voorgaande, vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig is.

Essentieel bij het beoordelen van de inpasbaarheid van het aangevraagde met de "in de omgeving bestaande toestand" is het bepalen van de voor het aangevraagd project relevante omgeving waar rekening mee dient gehouden te worden. Eveneens essentieel is vervolgens een juiste beschrijving van die relevante omgeving.

De verzoekende partijen wijzen er vooreerst niet ten onrechte op de aanpalende woningen in de bestreden beslissing lijken voorgesteld te worden als eengezinswoningen met twee bouwlagen en een hellend dak – en dus drie bouwlagen – terwijl uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanpalende eengezinswoningen twee bouwlagen tellen.

Daarnaast maken de verzoekende partijen, evenmin ten onrechte, een onderscheid tussen de omgeving van het bouwperceel, dat gelegen is in het deel van de betrokken straat die zich situeert in een landelijk woongebied, en het verder gelegen deel van de straat, die zich, samen met de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg, situeert in woongebied. Uit de stukken en foto's die worden voorgelegd blijkt duidelijk de gebieden naar bebouwing duidelijk te onderscheiden zijn. Bovendien zijn de voormelde straten, zoals tevens blijkt uit de voorgelegde stukken en gegevens waarover de Raad mag beschikken, op een dermate afstand gelegen dat zij niet kunnen beschouwd worden als de relevante omgeving van het betrokken bouwperceel. In de mate dat de verwerende partij in de bestreden beslissing bedoelt te verwijzen naar bebouwing met twee bouwlagen onder een hellend dak om de hoogte voorzien in de betrokken aanvraag aanvaardbaar te achten, moet vastgesteld worden dat die bebouwing gesitueerd wordt in de voormelde straten en derhalve buiten de voor de aanvraag relevante omgeving.

Bovendien is het loutere gegeven dat een verdichting aanvaardbaar is geen verantwoording om de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing te laten. Evenmin is het enkel gegeven dat de gekoppelde bebouwing aan de straatzijde het uitzicht kan hebben van een eengezinswoning een verantwoording om de voorziene bebouwing inpasbaar te achten in de voor het bouwperceel relevante omgeving. Het uitzicht van een bebouwing laat immers niet toe de overige kenmerken van die bebouwing, waaronder de schaal van de bebouwing, aanvaardbaar te achten.

...

3.

Het dossier wordt na het vernietigingsarrest hernomen door de verwerende partij met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 juni 2016, waarin deze adviseert om het administratief beroep in te willigen.

Na de hoorzitting van 7 juni 2016 beslist de verwerende partij op 7 juli 2016 om een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**Het aangevraagde is qua typologie inpasbaar in zijn omgeving.**

*De aanvraag bevindt zich in de Gomarus van Geelstraat, een woonstraat in de kern van Kalmthout. Komende vanuit de Thillostraat is de bebouwing in deze straat meer verdicht. Vanaf het kruispunt met de Heikantstraat gaat de wegenis over in een landelijke zone.*

*Zowel in de Thillostraat als aan het aansluitende deel van de Gomarus van Geelstraat bevinden zich meerdere halfopen bebouwingen (vanaf ca. 204m van de projectsite), zowel met één bouwlaag en een schuin dak, als met twee bouwlagen en een schuin dak.*

*In de haaks kruisende Hollekelderstraat komen eveneens meerdere halfopen bebouwingen voor, gekenmerkt door twee bouwlagen en een schuin dak.*

*In en rondom het woningenblok waar de projectsite deel van uitmaakt (tussen de Gomarus van Geelstraat, Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat en de Molenbaan) komen diverse eengezinswoningen voor in open bebouwing. Dit omvat echter geen exclusieve typologie voor de zone:*

- *Ook komen een school op ca. 80m van de aanvraagssite en een autogaragebedrijf op ca. 120m van de aanvraagssite voor (beide zijn opgenomen in onderstaande ingevoegde fotoreportage onder respectievelijk nrs. 16 en 17).*
- *Het hoekperceel van de Gomarus van Geelstraat en de Heikantstraat (op 29m van de projectsite) komt een voormalig landbouwbedrijfssite voor waarbij de woning aan de schuur werd aangebouwd.*
- *Aan het kruispunt van de Heikantstraat met het Pastoor Hensstraatje (op ca. 120 m) is een perceel gelegen, bebouwd met een actief landbouwbedrijf met een aangebouwde woning. Beide laatst genoemde percelen beschikken dan ook over een woning in halfopen typologie.*

*Niet alleen komen in de omgeving nog gekoppelde/halfopen bebouwing voor, de aanwezigheid van een schoolgebouw en een autogaragebedrijf tonen ook aan dat de omgeving niet bestaat uit een zeer homogene bebouwing.*

*De aanvraag veroorzaakt dan ook geen significante stijlbreuk met de aanwezige bebouwing, en verstoort evenmin enige uniformiteit in de omgeving.*

**Het gevraagde gabarit van de aanvraag is inpasbaar in zijn omgeving.**

*Uit volgende, ingevoegde fotoreportage blijkt bovendien dat bebouwing rondom het perceel niet uniform is.*

...

**De perceelsbreedte is voldoende om 2 halfopen bebouwingen toe te laten.**

*Aangaande de perceelsbreedte wordt net als door het college van burgemeester en schepenen en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat een breedte van 13,80m gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen*



*bebouwing. Kleinere percelen voor jonge gezinnen kunnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard worden.*

*Ook uit de verschillende verleende verkavelingsvergunningen in de omgeving, kan men afleiden dat ter plaatse een verdichtingsbeleid ondersteund wordt.*

*Een verkavelingswijziging d.d. 7 juni 2004, waarin de bestaande eengezinswoning in de Bezemheidelaan (gelegen tussen de betreffende straat en de Kapellensteenweg) wordt omgevormd naar een tweegezinswoning, toont dit onder meer aan.*

***Een uitvoering van de 2 loten in één vormgegeven geheel vergroot de inpasbaarheid van het project in de nabije en ruime omgeving.***

*Zoals reeds aangehaald is de aanvraag inpasbaar in zijn omgeving. Het dient bovendien te worden opgemerkt dat de voorschriften voorzien in een vormgeving waarbij de beide loten samen visueel zullen overkomen als een eengezinswoning.*

***De aanvraag veroorzaakt geen overmatige hinder inzake privacy of gezondheid.***

*De verkaveling respecteert een voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen. De bestemmingsvoorschriften laten woonontwikkeling toe, met een normale mate van tolerantie wat betreft de privacy.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, alsook de miskennis van het gezag van gewijsde van het arrest nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016.

Ze zetten uiteen:

*“ ...*

***EERSTE ONDERDEEL: **miskennis van het gezag van gewijsde - geen in acht name van de relevante omgeving*****

*1.*

*...*

*Reeds in eerdere rechtspraak heeft uw Raad al geoordeeld dat de “in de omgeving bestaande toestand” aanzien moet worden als de voor de aanvraag relevante omgeving:*

...

Opgemerkt moet worden dat de aanvraag gelegen is in de Gomarus Van Geelstraat. Deze straat strekt zich uit van aan de Heikantstraat tot aan het kruispunt met de Hollekelderstraat alwaar zij verder gaat als de Thillostraat. Het grootste deel van de Gomarus Van Geelstraat is gelegen in woongebied, een kleiner deel, nabij de Heikantstraat, is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag bevindt zich in dit deel van de Gomarus Van Geelstraat. In dit deel van de straat komt er maar bebouwing voor aan één zijde van de straat. De overzijde van de straat is open agrarisch gebied.

...

Opgemerkt moet worden dat in het vernietigingsarrest van uw Raad d.d. 29 maart 2016 waarmee de vorige beslissing van de verwerende partij door uw Raad werd vernietigd, de verzoekende partijen in het gelijk werden gesteld wanneer zij stelden dat de verwerende partij in haar beslissing een onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening had gemaakt door o.a. te verwijzen naar de bebouwing in de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg. Uw Raad maakte in dit arrest ook duidelijk wat effectief als de omgeving van het perceel van de aanvraag in acht genomen moet worden, met name het deel van de betrokken straat (Gomarus Van Geelstraat) dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter:

...

Nogmaals, in het vernietigingsarrest gaf uw Raad aldus zelf aan wat aanzien dient te worden als de relevante omgeving van de aanvraag, met name het deel van de Gomarus van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter en dat zoals uw Raad correct aangaf bestaat uit eengezinswoningen met twee bouwlagen. Met deze vaststelling sluit uw Raad overigens aan bij haar eerdere rechtspraak waarin gesteld werd dat inpasbaarheid van een aanvraag in de relevante omgeving in de eerste plaats beoordeeld dient te worden vanuit de aanpalende bebouwing en de beeldbepalende kenmerken van de straat waarin de aanvraag zich bevindt:

...

Uw Raad sloot het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 uiteindelijk af met een bevel conform art. 4.8.2., derde lid VCRO. In dit bevel werd aan verwerende partij de uitdrukkelijke opdracht gegeven dat bij het nemen van een nieuwe beslissing de voor het betrokken perceel relevante omgeving bij haar beoordeling betrokken moest worden. Nogmaals, uw Raad gaf in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 aan dat deze relevante omgeving het deel van de Gomarus van Geelstraat was dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter

...

3.

Wanneer de bestreden beslissing wordt gelezen, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij voor wat betreft de inpasbaarheid van de aanvraag echter opnieuw verwijst naar de bebouwing die voorkomt in de Thillostraat, de Hollekelderstraat en het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat zich niet meer bevindt in woongebied met landelijk karakter.

...

Uit deze motivering blijkt dan ook zeer duidelijk dat de verwerende partij opnieuw haar oordeel dat de aanvraag qua typologie inpasbaar is in de omgeving stoelt op verwijzingen naar bebouwing die voorkomt in de Thillostraat, de Hollekelderstraat en het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat zich bevindt in woongebied. Uw Raad had in de motivering van het vernietigingsarrest nochtans duidelijk aangegeven dat zoals de verzoekende partijen voorhielden (en nog steeds voorhouden) er inderdaad een onderscheid gemaakt moet worden tussen enerzijds de omgeving van de aanvraag (deel Gomarus Van Geelstraat gelegen in woongebied met landelijk karakter) en anderzijds het verder gelegen deel van de straat, dat zich, samen met de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de

*Kappellensteenweg, situeert in woongebied. Van deze straten had uw Raad uitdrukkelijk gezegd dat deze niet de relevante omgeving uitmaken.*

*Alleen al op basis van deze vaststelling moet besloten worden dat de verwerende partij het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad en het bevel conform art. 4.8.2., derde lid VCRO heeft miskend. Alleen al omwille van deze reden dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.*

*Ten overvloede moet bovendien nog worden opgemerkt dat de verwerende partij niet concreet verwijst naar bebouwing in deze straten (met nummeraanduiding) maar zich beperkt tot algemeenheden.*

*4.*

*Daarnaast moet worden opgemerkt dat de verwerende partij voor wat betreft de inpasbaarheid van de typologie ook verwijst naar bebouwing die voorkomt in de Heikantstraat, de Molenbaan en het Pastoor Hensstraatje. Dit blijkt uit de onder het vorige randnummer opgenomen motivering. Ook voor wat betreft de inpasbaarheid van het gevraagde gabarit wordt naar de bebouwing in deze straten verwezen, o.a. door de opname van volgende luchtfoto in het bestreden besluit:*

*...*

*4.1.*

*Verwijzen naar de bebouwing die in deze straten voorkomt maakt eveneens een miskenning uit van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad en het bevel conform art. 4.8.2., derde lid VCRO nu uw Raad in het arrest uitdrukkelijk had aangegeven dat de relevante omgeving het deel van de Gomarus Van Geelstraat is dat zich bevindt in woongebied met landelijk karakter. Hieruit volgt dan ook dat de Heikantstraat, de Molenbaan, het Pastoor Hensstraatje en het deel van de Gomarus van Geelstraat dat niet gelegen is in woongebied met landelijk karakter, niet aanzien kan worden als de relevante omgeving. Alleen al om deze reden dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.*

*4.2.*

*Het zou bovendien ook kennelijk onredelijk zijn om te oordelen dat de bebouwing in de Heikantstraat, de Molenbaan, het Pastoor Hensstraatje en het deel van de Gomarus van Geelstraat dat niet gelegen is in woongebied met landelijk karakter, deel uitmaakt van de relevante omgeving van de aanvraag.*

*Wanneer op een soortgelijke luchtfoto zoals deze waarvan de verwerende partij zich bedient in de bestreden beslissing het gewestplan wordt toegepast, dan moet vooreerst al vastgesteld worden dat opnieuw verschillende van deze bebouwing zich in een ander bestemmingsgebied bevindt.*

*...*

*Vastgesteld moet worden dat de bebouwing waarnaar verwezen wordt met de nummers 9 t.e.m. 15 gelegen is in de Gomarus Van Geelstraat, doch de bebouwing waarnaar verwezen wordt met de nummers 14 en 15 bevindt zich al in een ander bestemmingsgebied (woongebied). Eenzelfde opmerking moet gemaakt worden voor wat betreft de bebouwing die aangeduid wordt met de nummers 16 en 17 in de Molenbaan / Pastoor Hensstraatje. De overige bebouwing die wordt aangeduid met de nummers 1 t.e.m. 8 is inderdaad ook gelegen in woongebied met landelijk karakter, doch dit is op zich niet voldoende om als relevante omgeving aanzien te worden. De relevante omgeving is (zoals uw Raad al aangaf) in alle redelijkheid het deel de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Dit deel van Gomarus Van Geelstraat is beeldbepalend. Hetgeen in andere straten voorkomt is irrelevant voor de beoordeling nu de bebouwing van*

*die straten niet zichtbaar is en bijgevolg geen enkele invloed heeft op het karakter en het uitzicht van het deel van de Gomarus Van Geelstraat waarin de aanvraag zich bevindt (woongebied met landelijk karakter).*

*Ook in de rechtspraak van uw Raad wordt bevestigd dat een straat zoals het Pastoor Hensstraatje en de Heikantstraat ondanks het feit dat zij gelegen zijn in hetzelfde bestemmingsgebied niet aanzien kunnen worden als de relevante omgeving. In de zaak die aanleiding gaf tot het arrest nr. A/2012/0233 van 5 juni 2012 tekende een aanvrager van een verkavelingsvergunning beroep aan bij uw Raad tegen de weigeringsbeslissing van de Deputatie Vlaams-Brabant. De Deputatie Vlaams-Brabant had de verkavelingsvergunning geweigerd met de motivering dat met de beoogde kavels een woningdichtheid werd gecreëerd die de vooropgestelde dichtheid van het bestemmingsgebied overschreed en omdat de aanvraag voorzag in gesloten bebouwing op vrij smalle percelen daar waar het straatbeeld werd gekenmerkt door een woningenrij met open en halfopen bebouwing met tussen de woningen vrij brede bouwvrije stroken die in het straatbeeld voorkwamen als duidelijke onderbrekingen van de woningenrij. De aldaar verzoekende partij poogde in een enig middel aan te tonen dat de Deputatie Vlaams-Brabant onzorgvuldig en kennelijk onredelijk zou zijn geweest in deze beoordeling omdat zij kon aantonen dat elders in de omgeving wel soortgelijke bebouwing en kavelbreedtes voorkwamen zoals deze die zij beoogde met haar aanvraag. Uw Raad oordeelde evenwel dat de bebouwing waarnaar de aldaar verzoekende partij verwees, ondanks het feit dat ze in hetzelfde bestemmingsgebied gelegen was als de aanvraag, niet als de relevante omgeving aanzien kon worden omdat deze niet bepalend waren voor wat betreft de bouwdichtheid en de inpasbaarheid in het straatbeeld:*

*...*  
*Ook in huidige aangelegenheid is er sprake van een aanvraag tot verkavelingsvergunning waarbij er voorzien wordt in halfopen bebouwing (daar waar in de straat alleen maar vrijstaande bebouwing voorkomt) op percelen die veel smaller zijn dan de andere percelen in de straat. Los van het feit dat uw Raad in haar vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 al had aangegeven dat de relevante omgeving in huidige aangelegenheid het deel van de Gomarus Van Geelstraat is dat gelegen is woongebied met landelijk karakter, blijkt ook uit het aangehaalde arrest van uw Raad d.d. 5 juli 2012 dat ook de bebouwing die voorkomt binnen hetzelfde bestemmingsgebied niet noodzakelijk aanzien kan worden als de relevante omgeving. Ook in casu zou het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig zijn om ook de het Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat en de Molenbaan te aanzien als de relevante omgeving en bij de beoordeling te betrekken nu ondanks het feit dat enkele van deze straten gelegen zijn in hetzelfde bestemmingsgebied als dat van de aanvraag, hetgeen in deze straten voorkomt niet bepalend of relevant is voor bijvoorbeeld de inpasbaarheid van huidige aanvraag in het straatbeeld van de Gomarus Van Geelstraat. Hetgeen in deze straten voorkomt is irrelevant voor de beoordeling nu de bebouwing van die straten niet zichtbaar is en bijgevolg geen enkele invloed heeft op het karakter en het uitzicht van het deel van de Gomarus Van Geelstraat waarin de aanvraag zich bevindt (woongebied met landelijk karakter).*

##### **5.**

*Op basis van al het bovenstaande moet dan ook besloten worden dat door het loutere feit dat de verwerende partij opnieuw verwijzingen maakt naar de bebouwing die voorkomt in de Thillostraat en de Hollekelderstraat het uitdrukkelijke bevel dat uw Raad in het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/0875 d.d. 29 maart 2016 had gegeven overeenkomstig art. 4.8.2, derde lid VCRO heeft geschonden en daarmee ook het gezag van gewijsde van het arrest heeft miskend. Alleen al omwille van die reden dient de bestreden beslissing genomen te worden.*

Ook het feit dat er door de verwerende partij wordt verwezen naar de bebouwing die voorkomt in het Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat, de Molenbaan en het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat niet gelegen is in woongebied met landelijk karakter, houdt een miskenning in van het bevel dat uw Raad in het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/0875 d.d. 29 maart 2016 gegeven had overeenkomstig art. 4.8.2, derde lid VCRO, alsook van het gezag van gewijsde van het arrest. Deze straten kunnen immers in alle redelijkheid niet als relevante omgeving worden aangemerkt.

Ten overvloede moet worden opgemerkt dat zelfs al zou teruggekomen worden op het oordeel in uw arrest d.d. 29 maart 2016 (met name dat de relevante omgeving van de aanvraag het deel van de Gomarus Van Geelstraat is dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter) en aldus ook het Pastoor Hensstraatje, de Molenbaan en de Heikantstraat als relevante omgeving aanzien kan worden, moet nog vastgesteld worden dat de aanvraag geenszins verenigbaar is met hetgeen voorkomt in deze straten en de verwerende partij bij de concrete beoordeling nog steeds niet is uitgegaan is van correcte gegevens en niet op zorgvuldige en redelijke wijze een beoordeling heeft gemaakt omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid in de relevante omgeving. Dit zal onderstaand worden aangetoond in het tweede onderdeel.

6.

Het eerste onderdeel is in elk geval gegrond.

**TWEEDE ONDERDEEL: kennelijk onredelijke beoordeling verenigbaarheid aanvraag goede ruimtelijke ordening**

...

- **Wat betreft het feit dat de aanvraag qua typologie inpasbaar zou zijn in zijn omgeving**

9.

Voor wat betreft de inpasbaarheid van de typologie begint de verwerende partij haar motivering met de stelling dat de aanvraag zich situeert in een woonstraat in de kern van Kalmthout. Deze vaststelling moet al betwist worden nu de Gomarus Van Geelstraat in alle ernst niet tot de kern van Kalmthout gerekend kan worden, minstens kan het deel van de straat waarin de aanvraag zich bevindt niet tot de kern van Kalmthout gerekend worden.

...

Het deel van de straat waarin de aanvraag zich bevindt is immers gelegen in woongebied met landelijk karakter daar waar de rest van de straat effectief in woongebied gelegen is. Bovendien is de overzijde van de straat onbebouwd agrarisch gebied. Dit landelijk karakter wijst op het feit dat er geen sprake is van een ligging in de kern. Wat dit punt betreft moet opgemerkt worden dat ook de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies d.d. 28 juni 2011 tot de vaststelling kwam dat de aanvraag niet gelegen was in de kern van Kalmthout:

**Het betreft hier een woongebied met landelijk karakter buiten de kern van de gemeente Kalmthout waar een dergelijke verdichting niet gewenst is. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen.**

10.

*Volgens de verwerende partij zou de bebouwing in de straat, komende van de Thillostraat meer verdicht zijn en zou deze vanaf het kruispunt met de Heikantstraat overgaan in een landelijke zone.*

*Het omgekeerde is echter waar, komende van de Thillostraat en gaande naar het perceel van de aanvraag (gelegen in woongebied met landelijk karakter) en de Heikantstraat neemt de verdichting van de bebouwing eerder af. Er is een veel grotere verdichting in de Thillostraat (woongebied) en het deel van de Gomarus van Geelstraat dat gelegen is in woongebied ten opzichte van het deel van de Gomarus Van Geelstraat waarin de aanvraag gelegen is en zich bevindt in woongebied met landelijk karakter. In dit deel is ook maar één deel van de straat bebouwd, de overzijde is open agrarisch gebied.*

11.

*De verwerende partij stelt vervolgens dat zowel in de Thillostraat als in het aansluitende deel van de Gomarus Van Geelstraat meerdere halfopen bebouwingen (vanaf ca. 204m van de projectsite) voorkomen, zowel met één bouwlaag en een schuin dak, als met twee bouwlagen en een schuin dak.*

*Vooreerst moet hier worden opgemerkt dat de verwerende partij nalaat om deze vermeende halfopen bebouwingen concreet aan te duiden. Daarnaast kan de Thillostraat, die zich op meer dan 500m van het perceel van de aanvraag bevindt en in een ander bestemmingsgebied is gelegen, bezwaarlijk als relevante omgeving worden aanzien. Uw Raad gaf in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 al aan dat de Thillostraat geen deel uitmaakt van de relevante omgeving. Het feit dat daar halfopen bebouwing voorkomt is irrelevant.*

*Er bevindt zich in het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied inderdaad een halfopen bebouwing. Echter, opnieuw moet worden opgemerkt dat uw Raad in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 al aangaf dat het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied te ver verwijderd is van het perceel van de aanvraag om deel te kunnen uitmaken van de relevante omgeving:*

*...*

*Het is ook logisch dat dit deel van de straat en deze woning niet tot de relevante omgeving wordt gerekend. Niet alleen is ze gelegen op ruim 240m van de aanvraag, ze is ook gelegen in een ander bestemmingsgebied en niet zichtbaar vanop het perceel van de aanvraag (en in die zin dan ook niet beeldbepalend). Bovendien betreft het een halfopen bebouwing die veel kleinschaliger is met slechts twee bouwlagen daar waar de aanvraag voorziet in drie volwaardige bouwlagen (derde volwaardige bouwlaag onder zadeldak). Zelfs al zou deze halfopen bebouwing voorkomen in de relevante omgeving dan nog kan deze bebouwing niet gehanteerd worden als referentie om de verkavelingsvergunning te verlenen nu deze bebouwing in niets te vergelijken is met de bebouwing die de verkaveling toestaat (qua breedte, oppervlakte, hoogte, dakvorm, ...).*

12.

*Vervolgens gaat de verwerende partij verder met te stellen dat ook in de haaks kruisende Hollekelderstraat meerdere halfopen bebouwingen voorkomen, gekenmerkt door twee bouwlagen en een schuin dak. Ook hier wordt door verzoekende partijen hetzelfde standpunt ingenomen als m.b.t. de Thillostraat en het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied. Er wordt niet concreet verwezen naar deze halfopen bebouwingen maar bovendien is dit ook niet relevant nu deze straat zich al bevindt in een ander bestemmingsgebied en uw Raad in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 zelf al*

*had aangegeven dat de Hollekelderstraat niet aanzien kan worden als zijnde de relevante omgeving.*

13.

*De verwerende partij gaat in haar argumentatie verder door te verwijzen naar het woningblok waarvan het perceel van de aanvraag deel zou uitmaken (tussen de Gomarus van Geelstraat, Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat en de Molenbaan).*

*Vooreerst moet worden opgemerkt dat ook het Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat en de Molenbaan niet aanzien kunnen worden als de relevante omgeving waaraan de aanvraag kan worden afgetoetst. Dit werd hogerstaand in het eerste onderdeel al aangetoond.*

*Op zich is de vaststelling van de verwerende partij dat de bebouwing die daar voorkomt bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing wel correct. Opgemerkt moet worden dat ook de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies d.d. 28 juni 2011 stelde dat er uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen voorkwamen.*

*In de vorige twee vernietigde beslissingen van de verwerende partij werd dit ook erkend.*

*In de eerste vernietigde beslissing d.d. 29 september 2011 stelde de verwerende partij dat er hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voorkomen. Voor de bebouwing die niet voldeed aan de beschrijving “vrijstaande eengezinswoningen” moest de verwerende partij verwijzen naar een bewering van het college van burgemeester en schepenen dat er sporadisch een tweewoonst voorkomt. Los van het feit dat een tweewoonst niet gelijk gesteld kan worden met een halfopen bebouwing bleek uit deze motivering overduidelijk dat de verwerende partij in de onmiddellijke nabijheid van het perceel van de aanvraag geen halfopen bebouwing kon aantreffen:*

*...*

*In de tweede vernietigde beslissing d.d. 19 september 2013 stelde de verwerende partij opnieuw dat er hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voorkwamen. De naastliggende percelen werden correct omschreven als vrijstaande woningen. Voor de bebouwing die niet voldeed aan de beschrijving “vrijstaande eengezinswoningen” moest de verwerende partij verwijzen naar bebouwing in de Thillostraat en de Hollekelderstraat. Aldaar zouden wel halfopen bebouwingen aangetroffen kunnen worden:*

*...*

*Uw Raad heeft deze laatste beslissing evenwel vernietigd met als argumentatie dat de straten waarnaar de verwerende partij verwees, niet konden worden aangemerkt als de voor de aanvraag relevante omgeving.*

14.

*Bij het nemen van een nieuwe beslissing zat de verwerende partij hier overduidelijk mee verveeld.*

*Niet alleen had ze in haar twee vorige beslissingen al aangegeven dat er in de onmiddellijke nabijheid van het perceel van de aanvraag (toch zeker op de aanpalende percelen / het deel van de Gomarus van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter) alleen maar vrijstaande eengezinswoningen voorkomen, maar nu mocht verwerende partij ook niet meer verwijzen naar de bebouwing in de Thillostraat en de Hollekelderstraat (de enige twee straten waar effectief halfopen bebouwing voorkomt).*

*De verwerende partij zag zich hier mee geconfronteerd en heeft dan een bijzonder creatieve poging ondernemen om toch te verantwoorden waarom het creëren van halfopen bebouwing op het perceel aanvaardbaar en inpasbaar was in de relevante omgeving.*

*14.1.*

*Voor het eerst ooit verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing naar de aanwezigheid van een school en een autogarage. Deze worden aangeduid op de door de verwerende partij gebruikte luchtfoto (en die hogerstaand ook in het verzoekschrift werd opgenomen) met de nummers 16 en 17.*

*Los van het feit dat beiden niet gelegen zijn in de relevante omgeving (zie eerste onderdeel) bewijst de aanwezigheid van de school en de autogarage alleen maar dat er in de ruimere en niet-relevante omgeving van de aanvraag ook andere functies voorkomen dan wonen. Echter, uit deze aanwezigheid kan niet besloten worden dat halfopen bebouwing toch aanvaardbaar zou zijn op het perceel van de aanvraag. Bovendien kan aan de hand van de door de verwerende partij gehanteerde foto's alleen maar vastgesteld worden dat zowel deze autogarage als de school zijn ondergebracht in vrijstaande gebouwen. Nogmaals: een verwijzing naar de school en de autogarage zijn irrelevant voor de beoordeling of halfopen bebouwing toegelaten kan worden op het perceel van de aanvraag.*

*14.2.*

*Vervolgens verwijst de verwerende partij voor het eerst ooit naar de bebouwing op het "hoekperceel" Gomarus Van Geelstraat - Heikantstraat. Deze wordt aangeduid op de door de verwerende partij gebruikte luchtfoto met nummer 9.*

*De betreffende bebouwing is inderdaad gelegen in het relevante deel van de Gomarus Van Geelstraat (gelegen in woongebied met landelijk karakter), doch in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, kan dit gebouw in alle redelijkheid niet aanzien worden als een halfopen bebouwing. Immers, er is maar sprake van een halfopen bebouwing wanneer er sprake is van een gebouw met drie vrije gevels en 1 gemene gevel met een aanpalend perceel. Dit is de spreekwoordelijke betekenis van halfopen bebouwing (woning waarbij een gevel gedeeld wordt met een buurwoning). In casu is dit niet het geval nu het één ééngesinswoning betreft gelegen op één kadastraal perceel waarvan de bebouwing niet grenst aan een aanpalend perceel. Het betreft aldus vrijstaande bebouwing met vier vrije gevels en zonder gemene gevel.*

*Het is bovendien onheus dat nu een dergelijk kromme redenering wordt gemaakt in de bestreden beslissing. Nogmaals moet de aandacht er op gevestigd worden dat in de vorige beslissingen van de verwerende partij telkenmale werd gesteld dat de omgeving en de aanpalende percelen werd / werden gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.*

*Nu plots, wanneer de verwerende partij zich geconfronteerd ziet met het feit dat zij in redelijkheid niet tot het oordeel kan komen dat halfopen bebouwing aanvaardbaar is nu het nergens voorkomt in de relevante omgeving, begint de verwerende partij met het creatief doch foutief omspringen van het begrip halfopen bebouwing en begint de verwerende partij aan de bebouwing die wel in de relevante omgeving voorkomt pour la besoin de la cause een ander karakter toe te dichten. Dit is foutief, onheus en kennelijk onredelijk.*

*14.3.*

*Vervolgens verwijst de verwerende partij nog naar de bebouwing die voorkomt aan het kruispunt Heikantstraat - Pastoor Hensstraatje. Opnieuw, deze bebouwing is niet gelegen in de relevante omgeving van de aanvraag. Het is niet gelegen in het deel van de Gomarus*



van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Het Kruispunt Heikantstraat – Pastoor Hensstraatje is niet beeldbepalend voor het perceel van de aanvraag. Bovendien kan deze bebouwing niet aanzien worden als halfopen bebouwing omwille van dezelfde reden als de bebouwing op het hoekperceel Gomarus Van Geelstraat – Heikantstraat.

15.

Samenvattend moet besloten worden dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt er geen halfopen bebouwing voorkomt in de voor de aanvraag relevante omgeving.

Ook voor wat betreft het uitzicht van de aanvraag moet besloten worden dat nergens in de relevante omgeving (deel van de Gomarus Van Geelstraat gelegen in woongebied met landelijk karakter) bebouwing voorkomt waarbij er voorzien wordt dat er drie volwaardige bouwlagen worden opgericht (hetgeen de verkavelingsvoorschriften toelaten). Ook uw Raad merkte in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 al op dat de omgeving gekenmerkt wordt door woningen met twee bouwlagen:

...

Enkel in het Pastoor Hensstraatje komt een vrijstaande eengezinswoning voor met drie bouw/woonlagen, doch zoals gesteld maakt dit niet de onmiddellijk en relevante omgeving uit waaraan de aanvraag getoetst moet worden. Bovendien betreft deze woning op dat punt ook de uitzondering in het Pastoor Hensstraatje zodat de precedentswaarde hiervan navenant moet worden ingeschat. Ook kan deze woning niet vergeleken worden met wat de verkavelingsvoorschriften toelaten aan bebouwing. Het betreft aldaar een ééngesinswoning op een ruim perceel. Deze eengezinswoning is opmerkelijk minder breed dan de bebouwing die is opgetrokken overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften. De bebouwing die op het perceel van de aanvraag conform de verkavelingsvoorschriften werd opgetrokken, betreft twee halfopen ééngesinswoningen die bovendien veel dichter tegen de perceelsgrenzen werden gebouwd dan de ééngesinswoning in het Pastoor Hensstraatje (en op percelen die daar eigenlijk te klein voor zijn).

Ook in die zin is het aangevraagde dan ook vreemd en onverenigbaar met hetgeen voorkomt in de onmiddellijke en relevante omgeving.

16.

De verwerende partij besluit dit onderdeel van haar motivering met de stelling dat er in de omgeving nog gekoppelde/halfopen bebouwing voorkomt en dat de aanwezigheid van een schoolgebouw en een autogaragebedrijf ook aantoont dat de omgeving niet bestaat uit een zeer homogene bebouwing.

Aan de hand van de argumenten die hogerstaand werden weergegeven, en die bovendien ook aan de verwerende partij werden overgemaakt middels een replieknota en een aanvullende replieknota d.d. 7 en 8 juni 2016, wordt aangetoond dat de door de verwerende partij gehanteerde motivering onzorgvuldig en foutief is. Het is in elk geval kennelijk onredelijk om te oordelen dat op het perceel van de aanvraag halfopen bebouwing van een dergelijke schaal kan worden toegelaten.

- **Wat betreft het feit dat de het gabarit inpasbaar zou zijn in de omgeving**

17.

Opgemerkt moet worden dat de verwerende partij eigenlijk nalaat om haar beslissing op dit punt woordelijk te motiveren. De verwerende partij beperkt zich tot de opmerking dat de

*bebouwing rondom het perceel niet uniform is en verwijst vervolgens naar een fotoreportage.*

*Een dergelijke motivering is onvoldoende. Alleen al om die reden dient de bestreden beslissing vernietigd te worden. Het loutere feit dat de bebouwing rondom het perceel niet uniform is verantwoordt niet waarom de bebouwing die overeenkomstig de verkavelingsvergunning wordt toegelaten (in het bijzonder in dit onderdeel het gabarit) aanvaardbaar en inpasbaar is in de omliggende omgeving.*

*Los van het feit dat deze motivering niet deugdelijk is, zal onderstaand ook nog worden aangetoond dat het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat de aanvraag voor wat betreft het gabarit en zij schaal inpasbaar zou zijn in de omgeving.*

*18.*

*In het kader van de toets omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet nagegaan worden of het gabarit (het profiel van de bebouwing) inpasbaar is in de relevante omgeving. Nogmaals moet verwezen worden naar het vernietigingsarrest van uw Raad d.d. 29 maart 2016 alwaar wordt gesteld dat de relevante omgeving van het bouwperceel dat deel van de Gomarus van Geelstraat is dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter.*

*Met de nrs. 1 t.e.m. 8 en 14, 15 en 16 die staan aangeduid op de door de verwerende partij aangehaalde luchtfoto en die gelegen zijn in het Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat en de Molenbaan wordt dan ook verwezen naar woningen die niet gelegen zijn in de relevante omgeving. Hiermee kan dan ook geen rekening worden gehouden. De nummers 14, 15 en 16 zijn bovendien zelfs gelegen in een ander bestemmingsgebied.*

*Het zou ook kennelijk onredelijk zijn om deze straten te aanzien als de relevante omgeving nu de bebouwing die hierin voorkomt niet beeldbepalend is voor de plaats van de aanvraag. Ook uw Raad oordeelde reeds eerder dat de inpasbaarheid van een aanvraag in de relevante omgeving in de eerste plaats beoordeeld dient te worden vanuit de aanpalende bebouwing en de beeldbepalende kenmerken van de straat waarin de woning zich bevindt:*

*...*

*19.*

*Wanneer het relevante deel van de Gomarus Van Geelstraat wordt bekeken, dient te worden opgemerkt dat het allemaal vrijstaande eengezinswoningen betreffen die zoals uw Raad in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 bevestigde allemaal maar twee bouwlagen kennen:*

*...*

*Zelf wanneer men aanneemt dat er binnen de bebouwing in het relevante deel van de Gomarus Van Geelstraat (gelegen in woongebied met landelijk karakter) enige variatie voorkomt qua gabarit in de eengezinswoningen met twee bouwlagen, kan niet ontkend worden dat met de bebouwing die toegelaten wordt middels de verkavelingsvergunning qua kroonlijsthoogte en nokhoogte gigantisch wordt afgeweken van wat nu voorkomt, zeker met de derde bouwlaag die zich over de volledige bebouwd oppervlakte uitstrekt. Het loutere feit dat er geen uniform gabarit is, is dus niet voldoende om te oordelen dat de aanvraag verenigbaar is in de onmiddellijke en relevante omgeving.*

*Bovendien moet worden opgemerkt dat ook wanneer de ruimere en aldus niet relevante omgeving wordt geraadpleegd in alle redelijkheid niet geoordeeld kan worden dat het gabarit dat door de verkavelingsvoorschriften wordt toegelaten aanvaardbaar is. Een dergelijk gabarit komt éénmaal voor, in het Pastoor Hensstraatje (dat aldus niet relevant is*

voor het beeldbepalend karakter van de straat van de aanvraag) en vormt aldus een uitzondering waarnaar zelfs al zou het de relevante omgeving uitmaken niet naar verwezen kan worden.

20.

De verwerende partij schiet dan ook schromelijk tekort in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht.

Het is bovendien ook kennelijk onredelijk om te oordelen dat de bebouwing die volgens de verkavelingsvoorschriften wordt toegelaten qua gabarit inpasbaar is in de relevante omgeving.

- **Wat betreft het feit dat de perceelsbreedte voldoende zou zijn**

21.

Wat dit punt betreft verwijst de verwerende partij naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij stelt dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar het standpunt zouden hebben ingenomen dat een perceelsbreedte van 13,80m gangbaar zou zijn voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing en dat kleinere percelen voor jonge gezinnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard kan worden.

22.

Ten aanzien van deze motivering moet vooreerst opgemerkt worden dat de loutere stelling dat de perceelsbreedte "gangbaar is voor wat in de provincie Antwerpen voorkomt" niet geverifieerd kan worden. Bovendien kan een dergelijke argumentatie ook niet worden aangemerkt als een zorgvuldige en concrete motivering waarom een perceelsbreedte van 13,80m op de plaats van de aanvraag aanvaardbaar zou zijn. Het loutere feit dat iets gangbaar is, houdt niet noodzakelijk in dat het overal aanvaardbaar is. In het verleden oordeelde uw Raad reeds dat dergelijke overwegingen niet als een zorgvuldige en deugdelijke motivering aanzien kunnen worden:

...

23.

Ook de stelling als zou de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies d.d. 28 juni 2011 het standpunt hebben ingenomen dat in casu percelen van 13,80m aanvaardbaar zouden zijn, dient genuanceerd te worden. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelde enkel dat er overeenkomstig het huidige stedenbouwkundige beleid gestreefd kan worden naar verdichting maar dat dit nooit mag leiden tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde uiteindelijk dat in casu de voorgestelde opsplitsing en verdichting zou zorgen voor een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat de logische opdeling en ordening van de percelen in de buurt verloren zou gaan. Aldus is het kennelijk onredelijk van de verwerende partij om naar het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar te verwijzen en te stellen dat hierin geoordeeld werd dat in casu op de plaats van de aanvraag percelen met een breedte van slechts 13,80m aanvaardbaar zouden zijn. Uit het advies blijkt net het tegenovergestelde:

**Door de voorgestelde invulling gaat de logische opdeling van de percelen verloren. In overeenstemming met de principes van het huidige stedenbouwkundige beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige open ruimte**

**optimaal moet benut worden door het beperken van de perceelsoppervlakten en het verhogen van de bezettingsgraad. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit.**

**Het betreft hier een woongebied met landelijk karakter buiten de kern van de gemeente Kalmthout waar een dergelijke verdichting niet gewenst is. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen.**

**Het aangevraagde zal, rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordering in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.**

**Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.**

24.

Ook de redenering dat het college van burgemeester en schepenen zou hebben aangegeven dat percelen van 13,80m ter plaatse aanvaardbaar zouden zijn, dient genuanceerd te worden. De verwerende partij staat dit niet en verwijst in ondersteuning hiervan enkel naar “verschillende” verkavelingsvergunningen die in het verleden zouden zijn verleend in de omgeving en waaruit een verdichtingsbeleid zou blijken. De verwerende partij slaagt er evenwel maar in om slecht één verkavelingsvergunning concreet te benoemen, met name een verkavelingswijziging d.d. 7 juni 2004 waarmee een bestaande eengezinswoning in de Bezemheidelaan werd omgevormd tot tweewoonst (wat niet hetzelfde is als een halfopen bebouwing).

24.1.

Ten eerste moet worden opgemerkt dat deze aangehaalde verkavelingsvergunning zich bevindt in de Bezemheidelaan, op ruime afstand van de plaats van de aanvraag en in een ander bestemmingsgebied. Nogmaals moet het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in herinnering worden gebracht waarin werd gesteld dat met straten als de Hollekelderstraat, de Thillostraat en dus evident ook de Bezemheidelaan geen rekening kan worden gehouden nu deze niet de relevante omgeving uitmaken. Er kan dan ook niet nuttig naar deze verkavelingsvergunning worden verwezen.

...

24.2.

Ten tweede moet worden opgemerkt dat er in het verleden (2004) reeds verkavelingsvergunningen zijn aangevraagd teneinde de nog braakliggende percelen aan de hoek van de Gomarus Van Geelstraat en de Heikantstraat te kunnen verkavelen. Deze percelen zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter en bevinden zich aldus opmerkelijk dicht bij het perceel van de aanvraag dan de verkavelingsvergunning waarnaar de verwerende partij verwijst.

Op 10 december 2004 (aldus recenter dan de verkavelingsvergunning waarnaar door verwerende partij wordt verwezen) werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning geweigerd voor een verkaveling op de betrokken percelen. In deze aangevraagde verkavelingsvergunning werd voorzien om de percelen op te splitsen in vijf kavels voor vrijstaande bebouwing. Sommige kavels hadden slechts een straatbreedte van 15m. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde, en trad hiermee het advies dat de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar had afgeleverd bij,

*dat dergelijke percelen te smal waren wanneer rekening werd gehouden met hetgeen voorkomt in de omgeving:*

*...*

*Uit deze motivering blijkt aldus dat (in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt) het college van burgemeester en schepenen geenszins meent dat dergelijke smalle percelen kunnen worden toegelaten, laat staan voor halfopen bebouwing.*

*Het is dan ook pas wanneer er op 25 februari 2005 een nieuwe verkavelingsaanvraag wordt ingediend waarbij er voorzien wordt in een opsplitsing van de percelen in vier kavels voor vrijstaande bebouwing (met een perceelsbreedte van minstens 20m), dat de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar gunstig adviseert en dat het college van burgemeester en schepenen op 3 oktober 2005 de aangevraagde verkavelingsvergunning aflevert.*

*25.*

*Het is dan ook kennelijk onredelijk om te oordelen dat dergelijke smalle percelen aanvaardbaar zijn op de plaats van de aanvraag. Ze komen nergens in de relevante omgeving voor en er is geen sprake van een verdichtingsbeleid binnen het woongebied met landelijk karakter.*

*26.*

*De bovenstaande argumentatie werd meegedeeld aan de verwerende partij middels een replieknota d.d. 7 juni 2016 en een aanvullende replieknota d.d. 8 juni 2016. De verwerende partij heeft echter ten onrechte al deze argumenten naast zich neergelegd.*

*Het is gelet op alle gegevens die voorlagen dan ook hoogst onzorgvuldig en kennelijk onredelijk dat de verwerende partij voorhoudt dat er sprake zou zijn van een verdichtingsbeleid dat gevoerd wordt door het college van burgemeester en schepenen. Daarvan wordt geen enkel bewijs bijgebracht. Integendeel, uit de meest recente stukken blijkt net dat percelen met een dergelijk beperkte breedte (13,80m) niet aanvaardbaar zijn en dat (zoals ook de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar al aangaf in zijn advies d.d. 28 juni 2011) verdichting ter plaatse ruimtelijk niet aanvaardbaar is.*

*Bovendien, zelfs al zou er een verdichtingsbeleid gevoerd worden (quod non in casu) dan nog kan dit geen motivatie uitmaken voor wat betreft de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving. Tot deze vaststelling kwam uw Raad reeds in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 waarvan het gezag van gewijsde nog maar eens wordt miskend met de door de verwerende partij aangehaalde motivering:*

*...*

*27.*

*Samengevat kan gesteld worden dat de verwerende partij schromelijk tekort schiet in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht en bovendien kennelijk onredelijk is geweest om te oordelen dat percelen met zulk 'n beperkte breedte als deze die worden gecreëerd middels de verkavelingsvergunning, inpasbaar zijn in de relevante omgeving en de aanvraag dus in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

- **Wat betreft het feit dat de uitvoering in één vormgegeven geheel de inpasbaarheid vergroot in de nabije en ruime omgeving**

*28.*

*De verwerende partij herhaalt ter zake dat de aanvraag inpasbaar zou zijn in de omgeving. De verwerende partij beperkt zich tot de stelling dat de voorschriften van de verkaveling*

voorzien in een vormgeving waarbij de beide loten samen visueel zullen overkomen als een eengezinswoning.

29.

Opnieuw maakt deze motivering een miskenning uit van het vernietigingsarrest van uw Raad d.d. 29 maart 2016. Uw Raad had in het vernietigingsarrest geoordeeld dat het loutere feit dat de gekoppelde bebouwing aan de straatzijde het uitzicht zou hebben van een eengezinswoning op zich geen verantwoording kan vormen om de voorziene bebouwing inpasbaar te achten in de voor het perceel onmiddellijke en relevante omgeving omdat het uitzicht niet toelaat om de andere kenmerken van de bebouwing, waaronder de schaal van de bebouwing aanvaardbaar te achten:

...

Hogerstaand werd al aangehaald dat er door de aanvraag sprake is van een onaanvaardbare verdichting en dat het tegendeel oordelen kennelijk onredelijk is. Nergens in de onmiddellijke omgeving komen dergelijke smalle percelen voor eengezinswoningen voor. Bovendien zijn de eengezinswoningen die door de verkavelingsvergunning kunnen worden uitgevoerd (en inmiddels zijn uitgevoerd) qua omvang dan ook nog eens veel groter dan wat voorkomt in de onmiddellijke omgeving.

Zoals uw Raad al correct aangaf in het vernietigingsarrest d.d. 29 maart 2016 laat het uitzicht van een bebouwing niet toe dat er geen rekening wordt gehouden met de andere kenmerken van de bebouwing zoals de schaal. Nogmaals, de bebouwing (twee halfopen woningen) die inmiddels overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften werd opgetrokken vormt een geheel dat in de omgeving zijn gelijke niet kent qua hoogte en omvang. In het Pastoor Hensstraatje komt er één woning voor die enkel qua hoogte wat aansluit bij wat zich thans op het perceel van de aanvraag bevindt. Echter, zoals reeds eerder aangehaald kan het Pastoor Hensstraatje niet aanzien worden als de relevante omgeving nu wat er daar voorkomt aan bebouwing irrelevant is of iets inpasbaar is in de Gomarus van Geelstraat. Zelfs als het de relevante omgeving zou uitmaken, moet nog opgemerkt worden dat de deze woning veel beperkter is in breedte (11,50m ten opzichte van de 18,50m van de inmiddels op het perceel van de aanvraag opgerichte bebouwing). Bovendien betreft dit een eengezinswoning op een perceel dat qua oppervlakte gelijk is aan de oppervlakte van het perceel van de aanvraag en waarop zich thans twee eengezinswoningen bevinden. De draagkracht (waarover de verwerende partij ten onrechte geen standpunt inneemt) van zowel het perceel van de aanvraag als de omgeving is dan ook duidelijk overschreden nu nergens in de relevante of zelfs niet in de niet-relevante omgeving (zoals het Pastoor Hensstraatje) twee eengezinswoningen voorkomen op een dergelijke oppervlakte.

Zuiver ten overvloede moet trouwens nog worden opgemerkt dat de stelling van de verwerende partij dat de beide loten samen zullen overkomen als een eengezinswoning werkelijk absurd is en kennelijk onredelijk. Het gebouw heeft in alle redelijkheid meer weg van een klein appartementsgebouw dan van een eengezinswoning. Indien dit een eengezinswoning zou zijn, zou deze werkelijk gigantisch zijn in vergelijking met wat in de relevante omgeving of elders voorkomt. De aanwezigheid van twee inkomdeuren, twee brievenbussen en twee opritten doet in elk geval elke twijfel ter zake verdwijnen.

30.

Samengevat kan gesteld worden dat de verwerende partij schromelijk tekort schiet in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht en bovendien kennelijk onredelijk is geweest om te oordelen dat aanvraag door de uitvoering van de twee loten in één vormgegeven geheel de inpasbaarheid van het project vergroot, aldus inpasbaar is in de relevante omgeving en bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het is kennelijk onredelijk

om in het licht van de aspecten schaal en draagkracht te oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dus inpasbaar is in de relevante omgeving.

- **Wat betreft het feit dat de aanvraag geen overmatige hinder inzake privacy of gezondheid zou veroorzaken**

31.

De verwerende partij stelt dat de verkaveling een voldoende afstand tot perceelsgrenzen bewaart en dat nu het bestemmingsgebied woonontwikkeling toelaat een normale mate van tolerantie in acht genomen moet worden wat betreft de privacy.

32.

De verwerende partij kan gevolgd worden in haar redenering dat in bestemmingsgebieden die woonontwikkeling toelaten een normale vorm van tolerantie in acht genomen moet worden voor wat betreft privacy, doch dit enkel in het geval het gebied ontwikkeld wordt met woongelegenheden die aansluiten bij wat voorkomt in de relevante omgeving. Opgemerkt moet worden dat dit laatste in casu niet het geval is, dit werd hogestaand al aangetoond.

De verkavelingsvergunning laat toe dat er twee halfopen woningen worden opgericht op percelen die veel smaller zijn dan wat in de omgeving voorkomt. De draagkracht van het perceel wordt overschreden. In elk geval is het hierdoor noodzakelijk dat om in een volwaardige woning te kunnen voorzien, in de hoogte wordt gebouwd. De verkavelingsvoorschriften laten toe dat er drie volwaardig bouwlagen worden opgericht hetgeen zoals in het vernietigingsarrest van uw Raad d.d. 29 maart 2016 wordt weergegeven nergens in de straat voorkomt. Uw Raad erkende dat in de straat enkel woningen met twee bouwlagen voorkwamen.

Het feit dat er in de hoogte wordt gebouwd, heeft onmiskenbaar een invloed op de privacy van de omliggende percelen waaronder deze van de verzoekende partijen. Vanuit de hogere verdiepingen (zeker vanop de verdieping onder zadeldak) wordt een inzage gecreëerd in de tuinen en woningen van de omliggende terreinen.

Opgemerkt moet worden dat de verkavelingsvergunning inmiddels al werd uitgevoerd, alsook de stedenbouwkundige vergunningen die op basis van deze verkavelingsvergunning werden afgeleverd. Aan de zijde van tweede verzoekende partij zijn er verschillende ramen in de zijgevel ingewerkt. Eveneens is er een mogelijkheid voor het aanleggen van een groot dakterras aan de achterzijde. De hoogte van het gebouw zorgt ervoor dat er sprake is van inkijk in de tuin van eerste verzoekende partij en in de woning en tuin van tweede verzoekende partij. Daarenboven kan er via de ramen in de zijgevel t.h.v. de derde bouwlaag (verdieping onder zadeldak) rechtstreeks ingekeken worden in de woning van tweede verzoekende partij. Immers, vanuit deze ramen kan via de dakramen van de woning van tweede verzoekende partij binnen gekeken worden:

...

Wat overigens ook zeer opvallend is (en hierin zien verzoekende partijen het beste bewijs dat ook de aanvragers erkennen dat er onaanvaardbare privacy hinder ontstaat) is dat aan de andere zijde van het inmiddels opgerichte gebouw de situatie opmerkelijk anders is. Daar is er maar sprake van één raam in de zijgevel en is er geen dakterras. Blijkbaar vond men dat aan die zijde de privacy iets zwaarder moest doorwegen. Het feit dat de heer Raaijmakers (voor wie landmeter Stokmans de vergunning had aangevraagd) woonachtig is in de aanpalende woning aan de Gomarus Van Geelstraat 71 zal daaraan wel niet

*vreemd zijn. Blijkbaar wou de heer Raaijmakers niet dezelfde inkijk ondergaan die tweede verzoekende partij moet ondergaan.*

*Gelet op de omvang van de bebouwing is de hinder die men ondervindt geenszins gelijk te stellen met die hinder die men normaliter moet ondergaan wanneer men een woning koopt in een woongebied met landelijk karakter.*

33.

*Samengevat kan gesteld worden dat de verwerende partij schromelijk tekort schiet in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht en bovendien kennelijk onredelijk is geweest door te oordelen dat aanvraag geen overmatige hinder inzake privacy of gezondheid veroorzaakt.  
...*

De tussenkomende partijen repliceren:

*“ ...*

*Eerste onderdeel*

*...*

*2.1.a. Het vernietigingsarrest nr. RvVb/ A/1516/875 dd. 29 maart 2016*

*...*

*2.1.b. Nog steeds ruime beleidsmarge van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*27. Het is van belang te benadrukken dat Uw Raad in dit vernietigingsarrest géén uitspraak heeft gedaan over de concrete inpasbaarheid van de aanvraag. Wel was Uw Raad van oordeel dat de beslissing m.b.t. de verkavelingsvergunning niet afdoende werd gemotiveerd in het kader van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

*2.1.c. De beoordeling van de relevante omgeving in de bestreden beslissing*

*...*

*30. Verzoekende partijen stellen dat de deputatie zich tot algemeenheden heeft beperkt. Dit is echter geenszins het geval. De bestreden beslissing omvat immers de volgende uitgebreide motivering aangaande de ligging van de aanvraag en de relevante in de omgeving van de bestaande toestand, uitgaande van de specifieke gegevens van het dossier:*

*...*

*31. Het is essentieel te benadrukken dat er een belangrijk verschil is tussen deze motivering en de motivering in de eerdere beslissingen, die voor Uw Raad onvoldoende waren.*

*In de bestreden beslissing worden ditmaal wel de woningen van de verzoekende partijen betrokken en wordt niet alleen in de voormelde motivering erg precies een toetsing doorgevoerd, maar daarenboven ook visueel aan de hand van een fotoreportage verduidelijkt hoe de onmiddellijke omgeving eruit ziet en waarom de bebouwing rondom het perceel niet uniform is. De verzoekende partijen poneren tal van beweringen als zou er geen rekening zijn gehouden met de onmiddellijke omgeving, maar ook zij kunnen er niet omheen (en zij betwisten dat als zodanig ook niet) dat de bestreden beslissing vanaf pagina 11 tot en met 16 visueel alle bebouwing weergeeft die er is rond de projectsite en dat deze fotoreportage correct is. Anders dan de verzoekende partijen dit zien, is er geen absoluut verbod om afwijkende bebouwing ten opzichte van aanpalende percelen te vergunnen. Er is nog altijd een beleidsmarge voor de vergunningverlenende overheid. Het tegendeel zou overigens volstrekt onwerkbaar zijn: iedereen weet dat we in Vlaanderen gaan naar*



*kleinere kavels en meer halfopen bebouwing en dus zou het maatschappelijk onwenselijk zijn om het onmogelijk te maken om halfopen bebouwing naast open bebouwing te vergunnen. De gegeven motivering in de bestreden beslissing volstaat ditmaal wel. Er wordt visueel weergegeven dat er inderdaad een afwijking is ten opzichte van de bebouwing van de verzoekende partijen, maar deze afwijking is niet disproportioneel en kan verantwoord worden vanuit de niet-uniformiteit van de bebouwing in de omgeving en een verdichtingsbeleid dat niet kennelijk onredelijk is. Er wordt ook gewerkt met één vormgegeven geheel en er is redelijkerwijze geen reden te bedenken waarom de “ruimtelijke kwaliteit” in het gedrang zou kunnen komen als gevolg van dit project.*

*De verzoekende partijen verwijten de deputatie dat deze niet concreet zou verwijzen naar deze bebouwing, maar zich zou beperken tot “algemeenheden”. De bovenstaande uitvoerige uiteenzetting, alsook de ingevoegde fotoreportage toont aan dat deze bewering volstrekt ongegrond is. Integendeel blijkt dat de deputatie de omgeving van de aanvraag zeer concreet onderzocht heeft en het perceel van de aanvraag duidelijk heeft willen situeren in zijn bestaande context.*

*De bewering van de verzoekende partijen is niet correct. De overwegingen van dit arrest gaan niet zover dat het vergunnen van een halfopen bebouwing naast de aanpalende open bebouwingen onmogelijk wordt. Het zou overigens nogal een precedent zijn, in tijden waarin halfopen bebouwingen en kleinere kavels precies kenmerkend en eigentijds zijn. Verder in deze nota wordt ook nog aangetoond dat de afmetingen en configuratie van deze bebouwing, nauwelijks afwijken van de aanpalende bebouwing. De essentie is dat dergelijk project zone-eigen is, eigentijds is qua opvatting en afmetingen en dat het geenszins uitgesloten werd door Uw Raad dat halfopen bebouwing naast open bebouwing kan komen.*

*32. Verder werpen de verzoekende partijen op dat de deputatie in de bestreden beslissing niet nuttig zou kunnen verwijzen naar de Thillostraat, de Hollekelderstraat, het Pastoor Hensstraatje, de Heikanstraat of de Molenbaan. Deze straten zouden op een te grote afstand van de projectsite gelegen zijn en bovendien in een ander bestemmingsgebied liggen, zodat deze volgens de verzoekende partijen onmogelijk als de relevante omgeving voor de aanvraag zouden kunnen worden aangemerkt.*

*33. M.b.t. dit aspect kunnen de tussenkommende partijen ten eerste opmerken dat art. 4.3.1. VCRO nergens vereist dat de deputatie enkel rekening mag houden met de in de omgeving bestaande toestand in hetzelfde bestemmingsgebied. De verzoekende partijen voegen derhalve in hun kritiek op de bestreden beslissing een voorwaarde toe aan de regelgeving, die niet bestaat.*

*Wat verder de afstand tot de projectsite betreft, is het van belang dat in de bestreden beslissing rekening werd gehouden met de bestaande toestand binnen en rond het woningblok waarin het perceel van de aanvraag gelegen is. De volledige omgeving, inclusief de aanpalende woningen werden in de beoordeling betrokken. Het klopt dat naast de Gomarus Van Geelstraat zelf, ook rekening werd gehouden met omliggende straten. Het is echter geheel niet onlogisch of onzorgvuldig om deze bebouwing in aanmerking te nemen, gezien dit werkelijk de onmiddellijke omgeving van de aanvraag betreft. De deputatie kon terecht oordelen dat de gerealiseerde woning perfect verenigbaar is met de in die onmiddellijke omgeving bestaande toestand en er geen ruimtelijk onevenwicht geschapen werd.*

*34. De verzoekende partijen tonen derhalve in hun uiteenzetting niet voldoende aan dat de verwerende partij de aanvraag niet zou getoetst hebben aan de relevante in de*

omgeving bestaande toestand of de aanvraag op kennelijk onzorgvuldige en onredelijke wijze zou hebben beoordeeld, noch dat de kracht van gewijsde van het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/875 zou zijn geschonden. Het bevel van Uw Raad werd nagekomen: de onmiddellijke omgeving van de projectsite werd ditmaal wel en op een erg zorgvuldige en visuele wijze, onderzocht en besproken.

35. Tot slot verwijst verzoekende partij naar het arrest nr. A/2012/0233 van 5 juni 2012. Het is echter niet nuttig te verwijzen naar deze rechtspraak gezien er in casu geen sprake is van mogelijke overschrijding van de woondichtheid, het geen gesloten bebouwing betreft en er overigens in de straat nog halfopen bebouwing voorkomt. Op geen enkele manier wordt het karakter of het uitzicht van de Gomarus van Geelstraat verstoord.

36. Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

2.1 Tweede onderdeel: de aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening

...

2.2.a. De beoordeling van de relevante omgeving in de bestreden beslissing

...

40. De bestreden beslissing bepaalt op dit punt:

*“De aanvraag bevindt zich in de Gomarus van Geelstraat, een woonstraat in de kern van Kalmthout.”*

*Dit is een correcte vaststelling. Er zijn 5 wijken in Kalmthout: Achterbroek, Centrum, Nieuwmoer, Heide en Heuvel. De Gomarus Van Geelstraat behoort tot de wijk Kalmthout Centrum. De Gomarus Van Geelstraat ligt ook parallel en vlakbij de Kapellensteenweg, d.i. de hoofdbaan die het centrum van Kalmthout draagt, zodat deze straat in alle redelijkheid kan gekwalificeerd worden als een straat in de “kern” van Kalmthout.*

*Het klopt evenwel dat het perceel gelegen is in een deel van de straat met een landelijk karakter; dit wordt in de bestreden beslissing ook nergens ontkend. Het feit dat het woongebied een landelijk karakter heeft, sluit volgens de tussenkomen partijen echter niet uit dat het type bebouwing van de aanvraag hier per definitie ontoelaatbaar zou zijn of dat dit zou betekenen dat deze woningen niet in de “kern” van Kalmthout gelegen zouden zijn. Hier gaan de verzoekende partijen nochtans (ten onrechte) van uit.*

41. De verzoekende partijen stellen verder dat de deputatie verkeerdelijk zou hebben gesteld dat de bebouwing in de straat, komende van de Thillostraat meer verdicht zou zijn en dat deze vanaf het kruispunt met de Heikantstraat zou overgaan in een landelijke zone. Dit is volgens de verzoekende partijen net omgekeerd.

De bestreden beslissing bepaalt op dit punt:

*“Komende vanuit de Thillostraat is de bebouwing in deze straat meer verdicht. Vanaf het kruispunt met de Heikantstraat gaat de wegenis over in een landelijke zone.”*

*De motivering van de deputatie is volledig correct. Vertrekkende vanuit het perceel van de aanvraag en wanneer men de straat volgt, richting de Heikantstraat, worden de woningen inderdaad landelijker, aansluitend op het agrarisch gebied. Echter, wanneer men richting de Kapellensteenweg kijkt en men de straat verder zou volgen naar de Thillostraat, merkt men op dat er inderdaad meer verdichting wordt toegelaten.*

42. De verzoekende partijen argumenteren verder dat in de bestreden beslissing niet nuttig verwezen zou kunnen worden naar de andere halfopen bebouwingen in de Gomarus Van Geelstraat zelf, noch naar die in de Thillostraat en de Hollekelderstraat. Dit is volgens de verzoekende partijen niet de relevante omgeving waarmee rekening kan gehouden worden. Bovendien zouden deze halfopen bebouwingen ook niet als referentie kunnen dienen voor de aanvraag omdat deze anders zou zijn qua hoogte, dakvorm, breedte en oppervlakte.

*De bestreden beslissing bepaalt op dit punt:*

*“Zowel in de Thillostraat als aan het aansluitende deel van de Gomarus van Geelstraat bevinden zich meerdere halfopen bebouwingen (vanaf ca. 204m van de projectsite) , zowel met één bouwlaag en een schuin dak, als met twee bouwlagen en een schuin dak.*

*In de haaks kruisende Hollekelderstraat komen eveneens meerdere halfopen bebouwingen voor, gekenmerkt door twee bouwlagen en een schuin dak.”*

*De tussenkomende partijen merken op dat de halfopen bebouwingen waarnaar in de bestreden beslissing verwezen wordt, wel degelijk voorkomen in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag. Er worden nog enkele voorbeelden gegeven in de motivering en in de fotoreportage van de onmiddellijke omgeving. De tussenkomende partijen zien niet in waarom de deputatie geen rekening zou mogen houden met andere types bebouwing die vlakbij de aanvraag voorkomen, zeker wanneer zij verder in de bestreden beslissing erkent dat de omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing.*

43. Bovendien dient qua typologie van de aanvraag volgens de tussenkomende partijen ook in rekening gebracht te worden dat het huidige project een gekoppelde bebouwing is die langs de straatzijde het uitzicht heeft van een eengezinswoning, net ter wille van de aansluiting met de in de omgeving bestaande toestand. Hoewel Uw Raad uiteraard geoordeeld heeft dat dit enkel gegeven geen voldoende verantwoording is om de voorziene bebouwing inpasbaar te achten in de voor het bouwperceel relevante omgeving, moet dit element wel degelijk een rol spelen in de globale beoordeling van de aanvraag.

Uw Raad oordeelde in een arrest van 10 juni 2014 overigens nog dat een vergunningverlenende overheid net aandachtig moet zijn voor de integratie van een woning in de omgeving, wanneer zij oog heeft voor de afwerking van een betrokken pand en die afwerking aansluit aan en gelijkt op deze van de aanpalende woningen en woningen in de omgeving. Welnu, ook in casu hebben de tussenkomende partijen oog gehad voor deze aansluiting, afwerking en harmonie met de landelijke woonomgeving door de halfopen bebouwing te realiseren met het uitzicht van een eengezinswoning in open bebouwing.

44. De verzoekende partijen merken verder op dat de deputatie voor het eerst in de bestreden beslissing verwijst naar de aanwezigheid van een nabijgelegen school en autogarage. Dit is volgens de verzoekende partijen een volstrekt irrelevante opmerking en dit zou volgens hen niet aantonen waarom een halfopen bebouwing toegelaten kan worden op het perceel van de aanvraag.

*De bestreden beslissing bepaalt op dit punt:*

*“In en rondom het woningenblok waar de projectsite deel van uitmaakt (tussen de Gomarus van Geelstraat, Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat en de Molenbaan) komen diverse eengezinswoningen voor in open bebouwing. Dit omvat echter geen exclusieve typologie voor de zone:*

- Ook komen een school op ca. 80m van de aanvraagsite en een autogaragebedrijf op ca. 120m van de aanvraagsite voor (beide zijn opgenomen in onderstaande ingevoegde fotoreportage onder respectievelijk nrs. 16 en 17).*
- Het hoekperceel van de Gomarus van Geelstraat en de Heikantstraat (op 29m van de projectsite) komt een voormalig landbouwbedrijfssite voor waarbij de woning aan de schuur werd aangebouwd.*
- Aan het kruispunt van de Heikantstraat met het Pastoor Hensstraatje (op ca. 120 m) is een perceel gelegen, bebouwd met een actief landbouwbedrijf met een aangebouwde woning. Beide laatst genoemde percelen beschikken dan ook over een woning in halfopen typologie.*

*Niet alleen komen in de omgeving nog gekoppelde/halfopen bebouwing voor, de aanwezigheid van een schoolgebouw en een autogaragebedrijf tonen ook aan dat de omgeving niet bestaat uit een zeer homogene bebouwing.”*

*De deputatie wil met deze motivering enkel vaststellen dat de zone waarin het perceel van de aanvraag niet gekenmerkt wordt door een strikte homogeniteit of uniformiteit in bebouwing. Dit is geen “creatieve poging” tot vergunning, zoals de verzoekende partijen het noemen, maar wel een onderbouwde analyse van de directe omgeving van de aanvraag en een redelijke verantwoording waarom een halfopen bebouwing in casu het straatbeeld niet dermate zou verstoren dat een vergunning ondenkbaar is. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is dit wel degelijk een relevante argumentatie van de vergunningverlenende overheid en getuigt dit niet van een kennelijke onzorgvuldigheid.*

*De deputatie concludeert op dit punt inderdaad terecht:*

*“De aanvraag veroorzaakt dan ook geen significante stijlbreuk met de aanwezige bebouwing, en verstoort evenmin enige uniformiteit in de omgeving.”*

*45. De verzoekende partijen begrijpen verder niet waarom de deputatie verwijst naar het hoekperceel op de Gomarus Van Geelstraat-Heikantstraat.*

*Zoals de bestreden beslissing vermeldt, komt op dit perceel een voormalig landbouwbedrijfssite voor waarbij de woning aan de schuur werd aangebouwd, zodat ook hier een halfopen typologie wordt geïdentificeerd. Dit is geen “kromme redenering pour besoin de la cause”, i.t.t. wat de verzoekende partijen beweren, maar een feitelijke vaststelling dat in de onmiddellijke nabijheid van het betrokken perceel nog andere typologieën voorkomen dan enkel (doch hoofdzakelijk) vrijstaande eengezinswoningen.*

*46. Wat verder het uitzicht van de aanvraag betreft, merken de verzoekende partijen op dat nergens in de relevante omgeving bebouwing zou voorkomen met drie volwaardige bouwlagen.*

*Dit is volstrekt incorrect:*

- De woning op het perceel te Pastoor Hensstraatje nr. 7, onmiddellijk aangrenzend aan de Gomarus Van Geelstraat 69, heeft een kroonlijsthoogte van 6m en 3 volwaardige bouwlagen.
- Ook de woningen te Heikantstraat 80 – nota bene de woning van de heer Georges Verpraet - en de Gomarus Van Geelstraat 73 (eveneens vlakbij het betrokken perceel) hebben een kroonlijsthoogte van meer van 5 meter en 3 bouwlagen.
- Verder hebben ook de woningen gelegen in de Gomarus Van Geelstraat nrs. 51 en 53 een kroonlijsthoogte van resp. 6 (met 3 bouwlagen) en 5m.

Uiteraard kunnen de verzoekende partijen moeilijk verwijten aan de deputatie dat zij de feitelijke situatie verkeerdelijk zou beoordelen, wanneer zij in hun verzoekschrift tot vernietiging zelf onjuistheden verkondigen.

#### 2.2.b. Wat betreft de inpasbaarheid van het gabarit

47. Wat dit aspect van de beoordeling betreft, leveren de verzoekende partijen ten eerste kritiek op het feit dat in de bestreden beslissing een fotoreportage is opgenomen en niet afdoende woordelijk gemotiveerd zou worden waarom het gabarit van de aanvraag inpasbaar is in de aanvraag.

In de bestreden beslissing beoordeelt de deputatie het gabarit aan de hand van de woningen in de nabije omgeving van het aangevraagde. Deze omvat m.b.t. de inpasbaarheid van het gabarit een zeer uitgebreide fotoreportage, die in hoofde van de deputatie getuigt van een grondig en gedegen onderzoek van de situatie ter plaatse. Wat is een concretere en meer concrete onderbouwing ter staving van een niet-uniforme bebouwing dan een fotoreportage mét inplantingsplan, waarop alles duidelijk en onbetwistbaar blijkt. In ieder geval kan hieruit niet blijken dat de deputatie kennelijk onredelijk of onzorgvuldig te werk is gegaan, wel integendeel.

48. Ten tweede werpen de verzoekende partijen op dat de bebouwing waarnaar de bestreden beslissing verwijst, niet zou voorkomen in de voor de aanvraag relevante omgeving, en dat de kroonlijsthoogte en nokhoogte van de aanvraag “gigantisch” zou afwijken t.o.v. de bestaande toestand.

Wederom is deze argumentatie van de verzoekende partijen feitelijk niet correct.

Zo blijkt op onderstaande kaart dat er in de directe omgeving van het perceel in de Gomarus Van Geelstraat 69 (geel gearceerd), verscheidene woningen zijn met een kroonlijsthoogte van méér dan 5 meter, onder meer op de twee percelen die direct aanpalend zijn achteraan het betrokken perceel:

...

Dat de schaal en de uiterlijke kenmerken van de woning inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving blijkt ook uit de vaststellingen en de fotoreportage die de tussenkomende partijen door een gerechtsdeurwaarder ter plaatse lieten maken en als stuk voegen. (Stuk 10)

Inmiddels is de woning immers conform de bekomen vergunningen opgericht en deze reportage en proces-verbaal tonen aan dat er geen ruimtelijk onevenwicht werd gecreëerd. Deze reportage en proces-verbaal hebben ook als voordeel dat Uw Raad een duidelijk zicht

heeft op de vergunde situatie en de verhouding van dit bouwproject tot de onmiddellijke omgeving.

*Uit het proces-verbaal van vaststelling blijkt:*

- *Dat de woning op het perceel te Pastoor Hensstraatje nr. 7, onmiddellijk aangrenzend aan de Gomarus Van Geelstraat 69, een kroonlijsthoogte van 6m en 3 bouwlagen heeft. Het pand beschikt eveneens over een raam in de zijgevel op de tweede verdieping (zie foto's hieronder).*

...

- *Dat ook de woning op het perceel te Pastoor Hensstraatje 5 een kroonlijsthoogte heeft van meer dan 5 meter. Ook de woningen te Heikantstraat 80 – nota bene de woning van de heer Georges Verpraet - en de Gomarus Van Geelstraat 73 (eveneens vlakbij het betrokken perceel) hebben een kroonlijsthoogte van meer van 5 meter en 3 bouwlagen.*

- *Verder hebben ook de woningen gelegen in de Gomarus Van Geelstraat nrs. 51 en 53 een kroonlijsthoogte van resp. 6 (met 3 bouwlagen) en 5m. Hoewel deze woningen verder in de straat gelegen zijn, kunnen zij toch in rekening worden gebracht bij de beoordeling van de vergunning aangezien zij slechts op 208m resp. 221m verwijderd liggen van het perceel. Derhalve kunnen zij bezwaarlijk aanzien worden als niet behorende tot de relevante omgeving. Nr. 53 is bovendien slechts 5 woningen verwijderd van het perceel waarop de aanvragen betrekking hebben. Het pand heeft dezelfde bouwvorm als de huidige bebouwing, eveneens een afstand van 3 meter tot de perceelgrens, een volledig verdiep met een schuin dak, ramen op de verdieping en de zolder én een plat dak achteraan:*

...

*49. Tussenkommende partijen voeren aan dat deze argumentatie feitelijk allesbehalve correct en schromelijk overdreven is. Met een recent gemaakte fotoreeks tonen tussenkommende partijen eens te meer de vergelijkbaarheid van de relevante bebouwing aan.*

*(Stuk 14)*

...

*Hierboven staan de volgende woningen afgebeeld:*

1. *De woningen van tussenkommende partijen, als 'Betroffen woningen'. De vormgeving van de halfopen bebouwing wordt beschouwd als één geheel. De bedoeling was immers om op beide loten een harmonisch aaneensluitend halfopen bebouwing tot stand te brengen. Dit werd ook verduidelijkt in de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag:*

...

*Ook de deputatie heeft in de bestreden beslissing dd. 7 juli 2016 deze vormgeving als één geheel bevestigd:*

*"Een uitvoering van de 2 loten in één vormgegeven geheel vergroot de inpasbaarheid van het project in de nabije en ruime omgeving."*

2. *De woning van de heer Verpraet, als 'Woning verzoekende partij'*
3. *De woning met huisnummer 73, als 'Gomarus Van Geelstraat'*

*Deze woningen worden vergeleken volgens:*

1. *Woningbreedte: het verschil tussen “Betroffen woning” en “Woning verzoekende partij” is voor de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> bouwlaag amper 25 cm.*
2. *Aantal bouwlagen: deze bedraagt voor de drie woningen drie bouwlagen en een schuin dak.*
3. *Ramen op derde bouwlaag: deze zijn zowel aanwezig bij “Betroffen woning” als bij “Woning verzoekende partij”*
4. *Afstanden tot de perceelsgrens: de afstand is telkens 3 meter tot de perceelsgrens. De afstand tot de perceelgrens is dus zeker te verantwoorden.*
5. *Afstanden tot de ramen van een aangrenzend perceel met een bouwlaag minder: de afstand van betroffen “Woning tot aangrenzend perceel” is groter dan bij “Woning verzoekende partij”. Dus het valt niet in te zien waarover de verzoekende partijen het hebben als zij beweren hinder te hebben. Zij zijn zelf dan zelfs meer “hinderlijk” voor hun burens dan de tussenkomende partijen.*

*Uit deze vergelijking blijkt dat van “gigantische verschillen” geen sprake is. Wel in tegendeel tonen bovenstaande foto’s aan dat de schaal en de uiterlijke kenmerken van de woningen van tussenkomende partijen inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving en vergelijkbaar met de aanpalende bebouwing.*

*Wat de afwijkingen betreft, herinneren tussenkomende partijen eraan dat afwijking met het oog op de goede ruimtelijke ordening en mits een goede motivering mogelijk is. Dit bleek tevens al uit het proces-verbaal van vaststelling dat de tussenkomende partijen als stuk voegen.*

*(Stuk 10)*

*50. Tussenkomende partijen wijzen erop dat betroffen woningen geen uitzonderingen vormen. In de gemeente Kalmthout zijn er verschillende voorbeelden van halfopen bebouwingen met hetzelfde gabarit in landelijk woongebied te vinden.*

*Onderstaande foto’s geven gelijkaardige woningen weer gelegen te Kalmthout, de Achterbroeksesteenweg nrs. 163-165-167.*

*...*

*Het gaat om twee halfopen bebouwingen met hetzelfde gabarit, gelegen naast een open met een bouwlaag minder. De gelijkenis met de woningen van tussenkomende partijen is treffend. Uit voorgaande blijkt dat de deputatie in alle redelijkheid tot de conclusie kwam dat het gabarit van de aanvraag in de huidige omgeving aanvaardbaar en inpasbaar is, enerzijds omdat de directe omgeving niet uniform is (hetgeen blijkt uit de fotoreportage in de bestreden beslissing) en anderzijds omdat in de directe omgeving de woningen een zeer gelijkaardig gabarit hebben.*

## *2.2.c. Wat betreft de perceelsbreedte*

*51. De verzoekende partijen leveren kritiek op de motivering in de bestreden beslissing m.b.t. de perceelsbreedte.*

*Die motivering luidt als volgt:*

*...*

52. Deze motivering is wel degelijk zorgvuldig en concreet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren.

53. Zo verwijst de deputatie terecht naar de eerdere argumentatie van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Ook bevat de motivering in de bestreden beslissing een terechte verwijzing naar verkavelingsvergunningen uit het verleden waar dergelijke perceelsbreedte ook aanvaard werd. Deze verkavelingen zijn gelegen in de onmiddellijke omgeving van de projectsite. De aangehaalde verkavelingswijziging in de bestreden beslissing bevindt zich bijvoorbeeld in de Bezemheidelaan, d.i. een parallelstraat van de Gomarus Van Geelstraat en de Kapellensteenweg. Het feit dat er nog verkavelingsvergunningen werden afgeleverd waarin een gelijkaardige perceelsbreedte werd toegestaan, vormt overigens ook het bewijs dat er ter plaatse een verdichtingsbeleid ondersteund wordt. Dit blijkt ook uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Kalmthout, waarin de volgende overweging is opgenomen:

“Om het draagvlak van een dorpskern te verbeteren en om de voorzieningen optimaal te benutten is de verdichting en uitbreiding van het patrimonium noodzakelijk.”

Momenteel zijn er overigens nog bouwwerken aan de gang binnen een verkavelingsproject in de Heikantstraat (ook in het landelijk woongebied en vlakbij de projectsite). De verkavelingsvoorschriften van dit project laten open bebouwing toe met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. De breedte van de percelen bedraagt hier 14,3 meter.

(Stuk 11)

Ook op de hoek van de Gomarus Van Geelstraat met de Molenbaan zijn onlangs 3 percelen bouwgrond herverkaveld in 4 percelen met een breedte van 15 meter. Dit vormt opnieuw het bewijs dat de gemeente een evolutie naar smallere percelen ondersteunt.

54. Dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout in 2004 één andere verkavelingsvergunning zou geweigerd hebben wegens een te smalle perceelsbreedte, doet volgens de tussenkomende partijen geen afbreuk aan de juistheid van de motivering van de deputatie.

De tussenkomende partijen benadrukken opnieuw dat de vergunningverlenende overheid op dit vlak toch een zekere beleidsmarge heeft en moet hebben. Welnu, niet alleen de deputatie, maar ook de Vlaamse overheid en de gemeente Kalmthout voeren de laatste jaren een ruimtelijk beleid waarin kleinere kavels gewenst en precies noodzakelijk zijn, omwille van het ruimtegebrek in Vlaanderen. De huidige perceelsbreedte verstoort geenszins het ruimtelijk evenwicht en het bouwprogramma is niet te zwaar ten opzichte van de aanpalende percelen.

Hierbij zijn de tussenkomende partijen zich er van bewust dat Uw Raad in diens arrest nr. RvVb/A/1516/0878 dd. 29 maart 2016 de volgende overweging maakte:

...

“Bovendien is het loutere gegeven dat een verdichting aanvaardbaar is geen verantwoording om de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing te laten.”

Het feit dat er een verdichtingsbeleid gevoerd wordt, is evenwel niet de enige verantwoording van de deputatie voor de inpasbaarheid van de aanvraag en de



*verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt trouwens ook uit de uitgebreide motivering en analyse van de in de omgeving bestaande toestand in de bestreden beslissing.*

#### *2.2.d. Wat betreft de vormgeving van de halfopen bebouwing als één geheel*

*55. De verzoekende partijen halen verder aan dat de deputatie ten onrechte in overweging zou hebben genomen dat de 2 loten in één vormgegeven geheel worden uitgevoerd, hetgeen de inpasbaarheid van het project in de nabije en ruime omgeving vergroot.*

*56. De tussenkomenende partijen achten het echter wel degelijk een correcte analyse van de deputatie dat de visueel-vormelijke elementen van de aanvraag de inpasbaarheid vergroten. Een factor die meespeelt in de beoordeling is nu eenmaal dat het huidige project een gekoppelde bebouwing is die langs de straatzijde het uitzicht heeft van een eengezinswoning, net ter wille van de aansluiting met de in de omgeving bestaande toestand. Hoewel Uw Raad uiteraard geoordeeld heeft dat dit enkel gegeven geen voldoende verantwoording is om de voorziene bebouwing inpasbaar te achten in de voor het bouwperceel relevante omgeving, moet dit element wel degelijk een rol spelen in de globale beoordeling van de aanvraag.*

*Opnieuw kunnen de tussenkomenende partijen verwijzen naar het arrest van Uw Raad van 10 juni 2014 waarin geoordeeld werd dat een vergunningverlenende overheid net aandachtig moet zijn voor de integratie van een woning in de omgeving, wanneer zij oog heeft voor de afwerking van een betrokken pand en die afwerking aansluit aan en gelijk op deze van de aanpalende woningen en woningen in de omgeving. Welnu, ook in casu hebben de tussenkomenende partijen oog gehad voor deze aansluiting, afwerking en harmonie met de landelijke woonomgeving door de halfopen bebouwing te realiseren met het uitzicht van een eengezinswoning in open bebouwing.*

*Dat de gerealiseerde woningen het uitzicht hebben als ware het een eengezinswoning in open bebouwing, blijkt eveneens uit onderstaande foto:*

*...*

#### *2.2.e. Wat betreft de hinder inzake privacy of gezondheid*

*57. De verzoekende partijen argumenteren in hun verzoekschrift nog dat de deputatie “schromelijk” zou tekortschieten in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht en kennelijk onredelijk zou zijn geweest door te oordelen dat de aanvraag geen overmatige hinder inzake privacy of gezondheid veroorzaakt.*

*58. De motivering in de bestreden beslissing m.b.t. de hinderaspecten luidt als volgt:*

*...*

*Uit de onderstaande foto genomen in de achteruin van de tussenkomenende partijen, blijkt inderdaad dat de woning voldoende afstand laat langs de zijanten ten opzichte van de aanpalende percelen en ook dat de hoogte langs één zijde weliswaar iets hoger is, maar niet in die mate dat een ruimtelijk evenwicht verstoord wordt:*

*...*

*De achterbouw heeft een plat dak, waarop enkel roofing ligt (er is dus geen sprake van een dakterras waarvan bijkomend inkijk worden ingenomen in de tuinen van aanpalende percelen). Ook in dit verband kan nuttig worden verwezen naar het bijgevoegd verslag van de gerechtsdeurwaarder.*

*(Stuk 10)*

*Daaruit blijkt dat er voldoende afstand is voorzien tot de perceelsgrenzen: conform de verkavelingsvoorschriften is er voorzien in bouwvrije zijtuinstroken van 3 meter breed. De woningen zijn in het midden geplaatst van de twee loten die elk een breedte aanhouden van 13,80 meter.*

*Wat betreft de zichten op het perceel van de heer Verpraet, een van de verzoekende partijen: hier kan onmogelijk sprake zijn van enige privacyhinder. Het zicht op zijn perceel vanop de percelen van de vergunninghouders wordt namelijk volledig ontnomen door een rij hoge en dichtbegroeide reeks bomen, te vergelijken met een hoge haag. In de vaststelling van de gerechtsdeurwaarder wordt zelfs uitdrukkelijk gesteld dat privacyschending 'absoluut onmogelijk' is:*

*"Ik stel vast dat er vanuit de tuin geen enkele woning van de Heikantstraat zichtbaar is. Ik stel vast dat het zicht op de panden van de Heikantstraat, en meer bepaald de woning met huisnummer 80, onttrokken wordt door struiken en bomen (zie foto nr.10)."*

*...*

*Wat betreft de zichten op het perceel van de heer Boons, een van de verzoekende partijen: ook hier is geen sprake van privacyhinder. Zoals de gerechtsdeurwaarder in zijn verslag vaststelt, beschikt het pand van de heer Boons (Gomarus Van Geelstraat nr. 67) over een garage aan de zijde van het perceel met huisnummer 69 (zie onderstaande foto). De tussenkomende partijen hebben dus alleszins geen inkijk in de leefruimten van deze woning. Vanaf de eerste verdieping hebben de tussenkomende partijen enkel zicht op de garage en enkele bijgebouwen achteraan, zoals te zien op onderstaande foto's.*

*...*

#### **D. Conclusie**

*Uit voorgaande blijkt dat voorliggende verkavelingsvergunning wel degelijk in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften en de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. De deputatie heeft de verkavelingsaanvraag omstandig en zorgvuldig getoetst op diens verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en schendt geenszins het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van Uw Raad dd. 29 maart 2016.*

*..."*

De verzoekende partijen dupliceren:

*"...*

*3.*

*In hun schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomende partijen dat er geenszins sprake is van een miskenning van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van uw Raad nr RvVb/A/1516/0875 d d 29 maart 2016.*

*De tussenkomende partijen stellen dat uw Raad in dit vernietigingsarrest geen uitspraak heeft gedaan over de concrete inpasbaarheid van de aanvraag. Volgens de tussenkomende partijen was er enkel sprake van een gebrekkige motivering die aanleiding gaf tot de vernietiging. De tussenkomende partij verduidelijkt dan, met verwijzing naar verschillende arresten van uw Raad, dat het de taak is en blijft van de vergunningverlenende overheid om een beoordeling te maken van de goede ruimtelijke ordening en dat de vergunningverlenende overheid daarbij beschikt over een ruime discretionaire beoordelingsvrijheid.*

*4.*

Voor wat betreft het argument van verzoekende partijen, met name dat de verwerende partij geen rekening kon houden met de bebouwing in de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg alsook het stuk van de Gomarus van Geelstraat dat gelegen is in woongebied, stellen de tussenkomende partijen dat dit argument niet kan worden bijgetreden. De tussenkomende partijen stellen dat nergens uit art. 4.3.1 VCRO blijkt dat er alleen maar rekening mag worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand binnen hetzelfde bestemmingsgebied.

Deze uiteenzetting duidt erop dat de tussenkomende partijen van geen hout pijlen weet te maken. Als men zich van een dergelijke argumentatie bedient, kan men zich de vraag stellen of de tussenkomende partijen het vernietigingsarrest nr RvVb/A/1516/0875 d d 29 maart 2016 wel hebben gelezen.

Immers, in dit arrest stelt uw Raad uitdrukkelijk dat de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg alsook het stuk van de Gomarus van Geelstraat dat gelegen is in woongebied niet aanzien kunnen worden als de relevante omgeving:

...

Uw Raad ging over tot vernietiging en gaf vervolgens uitdrukkelijk instructie aan de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen en om hierbij rekening te houden met de voor het betrokken perceel relevante omgeving (dit is aldus niet de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg alsook het stuk van de Gomarus van Geelstraat dat gelegen is in woongebied:

*Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1., §2, eerste lid VCRO in acht te nemen en, in het bijzonder, de voor het betrokken perceel relevante omgeving bij haar beoordeling te betrekken.*

Dit vernietigingsarrest van uw Raad heeft net zoals vernietigingsarresten van de Raad van State aldus niet alleen gezag van gewijsde voor wat betreft de eigenlijke vernietiging en het bevel conform art. 4.8.2 VCRO, doch ook voor wat betreft de motieven die aan de grondslag van de vernietiging liggen:

...

En wat dient men vast te stellen bij lezing van het verslag van de PSA en de bestreden beslissing van de verwerende partij? Dat men onmiddellijk verwijzingen opneemt naar de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg alsook het stuk van de Gomarus van Geelstraat dat gelegen is in woongebied en dit ondanks het feit dat uw Raad uitdrukkelijk gesteld had dat dit deze buiten de voor de aanvraag relevante omgeving gelegen waren. Men miskent aldus bewust het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad.

## 5.

De tussenkomende partijen zijn daarenboven de mening toegedaan dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de voor de omgeving relevante omgeving en dit omwille van het feit dat de verwerende partij een fotoreportage zou hebben gevoegd van de onmiddellijke omgeving.

Wat dit verweer betreft, herhalen de verzoekende partijen wat reeds uiteen werd gezet in het verzoekschrift

Op deze fotoreportage worden met nummers 9 t.e.m. 13 de woningen aangeduid in het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Alle andere bebouwing die zichtbaar is op de fotoreportage bevindt zich in de Molenbaan,

*het Pastoor Hensstraatje en het deel van de Gomarus van Geelstraat dat niet gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Deze straten kunnen niet aanzien worden als de voor de aanvraag relevante omgeving. De relevante omgeving is (zoals uw Raad al aangaf in het vernietigingsarrest) het deel de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Dit deel van Gomarus Van Geelstraat is beeldbepalend. Hetgeen in andere straten voorkomt is irrelevant voor de beoordeling nu de bebouwing van die straten niet zichtbaar is en bijgevolg geen enkele invloed heeft op het karakter en het uitzicht van het deel van de Gomarus Van Geelstraat waarin de aanvraag zich bevindt (woongebied met landelijk karakter).*

*Uit dit alles blijkt ten overvloede dat de verwerende partij wederom straten bij haar beoordeling heeft betrokken die niet als de relevante omgeving aanzien kunnen worden.*

6.

*Tenslotte moet worden opgemerkt dat wanneer enkel rekening gehouden zou worden met de bebouwing die voorkomt in het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter de tussenkomende partijen ter zake in hun schriftelijke uiteenzetting zelf toegeven dat er middels de verkavelingsvergunning afwijkende bebouwing wordt toegelaten.*

***Anders dan de verzoekende partijen dit zien, is er geen absoluut verbod om afwijkende bebouwing naast open bebouwing te vergunnen.***

*Het feit dat er geen absoluut verbod is om afwijkende bebouwing toe te laten is uiteraard een bijzonder zwak argument. Zelfs al zou er van een dergelijk verbod geen sprake zijn, dient er minstens altijd een verenigbaarheid te zijn met wat in de relevante omgeving voorkomt. Deze verenigbaarheid is er in casu niet en bijgevolg kon de verwerende partij hieromtrent ook geen correcte en redelijke motivatie opnemen in de bestreden beslissing.*

#### **- Tweede onderdeel**

...

9.

*Wat betreft de vermeende inpasbaarheid van de bouwtypologie werpen de tussenkomende partijen op dat de kritiek van verzoekende partijen, met name dat de verwerende partij geheel ten onrechte stelt dat de Gomarus Van Geelstraat tot de kern van Kalmthout behoort, onontvankelijk is omdat het een overtoollig motief zou uitmaken.*

*Het tegendeel is echter waar. De tussenkomende partijen werpen in hun schriftelijke uiteenzetting zelf op dat er in Vlaanderen sprake zou zijn van een "verdichtingsbeleid" en dat in het licht van dit verdichtingsbeleid het geenszins kennelijk onredelijk is om de stedenbouwkundige vergunning af te leveren. Welnu, als er al sprake zou zijn van een verdichtingsbeleid dan is dit van toepassing binnen de woonkernen. Nu tussenkomende partijen klaarblijkelijk bijzonder gekend zijn met het stedenbouwkundig beleid dat in Vlaanderen wordt gevoerd, zullen zij ongetwijfeld ook op de hoogte zijn dat er eveneens een beleid wordt gevoerd waarbij landelijke en open gebieden maximaal worden gevrijwaard van verdere aansnijdingen en verdichtingen.*

*Het moge duidelijk zijn dat het motief dat de aanvraag gelegen is in de kern van Kalmthout voor de verwerende partij geen overtoollig motief uitmaakt. Integendeel, de verwerende partij had dit argument nodig om de middels de bestreden beslissing doorgevoerde verdichting als enigszins aanvaardbaar voor te stellen. In tegenstelling tot wat de tussenkomende*

*partijen voorhouden hebben verzoekende partijen er dan ook alle belang bij om het foutieve karakter van deze motivering aan te tonen.*

*Dat de aanvraag gelegen is in de kern van Kalmthout is manifest onwaar. Hiervoor verwijzen de verzoekende partijen naar hetgeen ter zake werd uiteengezet in het verzoekschrift. Maar voor alle duidelijkheid en in tegenstelling tot wat de tussenkommende partijen pogen voor te houden bewijs het feit dat de Gomarus van Geelstraat beweerdelijk gelegen zijn in een wijk met de naam "centrum" geenszins het tegendeel. Het is onzorgvuldig en kennelijk onredelijk om te oordelen dat de aanvraag qua bouwtypologie aanvaardbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving.*

10.

*Wat betreft de inpasbaarheid van het gabarit werd in het verzoekschrift o.a. opgeworpen dat de verwerende partij op dit punt had nagelaten de bestreden beslissing te motiveren nu zij zich had beperkt tot de opmerking dat de bebouwing rondom het perceel niet uniform is en vervolgens verwijst naar een fotoreportage.*

*Volgens de tussenkommende partijen is er uiteraard geen probleem op het vlak van motivering. Zij stellen in hun schriftelijke uiteenzetting de vraag naar wat een concretere onderbouwing kan zijn dan een bijgevoegde fotoreportage.*

*Nochtans is een woordelijke motivatie absoluut noodzakelijk en dit om elke vorm van discussie of interpretatie uit te sluiten. De tussenkommende partijen erkennen dat een dergelijke motivatie ontbreekt. Ten overvloede moet herhaald worden dat het loutere feit dat de bebouwing rondom het perceel niet uniform is niet verantwoordt waarom de bebouwing die middels de bestreden beslissing wordt vergund (in het bijzonder in dit onderdeel het gabarit) aanvaardbaar en inpasbaar is in de omliggende omgeving.*

*In elk geval wordt in het verzoekschrift aangetoond dat de verwerende partij schromelijk tekort schiet in haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht en dat het bovendien ook kennelijk onredelijk is om te oordelen dat de bebouwing die volgens de bestreden beslissing wordt vergund qua gabarit inpasbaar is in de relevante omgeving.*

*De tussenkommende partijen pogen in hun schriftelijke uiteenzetting de taak van de verwerende partij over te nemen door zelf een motivering te schrijven waarom de aanvraag qua gabarit wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving. Zij doen dit evenwel tevergeefs. Dit wordt in de onderstaande randnummers aangetoond.*

11.

*In hun schriftelijke uiteenzetting verwijzen tussenkommende partijen vooreerst opnieuw naar bebouwing die voorkomt in het Pastoor Hensstraatje. De bebouwing in deze straat kan geenszins aanzien worden als beeldbepalend nu deze niet zichtbaar is vanuit de Gomarus Van Geelstraat. Het loutere feit dat enkele van de percelen waarnaar verwezen wordt in het Pastoor Hensstraatje toevallig aan de achterkant grenzen aan het perceel van de aanvraag verandert niets aan deze vaststelling.*

*Ook verwijzen tussenkommende partijen naar bebouwing aan de Gomarus Van Geelstraat 51 en 53. De tussenkommende partijen stellen dat deze woningen slechts 5 woningen verwijderd zijn van het perceel van de aanvraag. Gemakkelijkshalve vergeten tussenkommende partijen wel te vermelden dat deze woningen in vogelvlucht op ruim 200m van het perceel van de aanvraag gelegen zijn, gelegen zijn in het deel van de Gomarus*

*Van Geelstraat dat niet gelegen is in woongebied met landelijk karakter maar in woongebied en gelegen zijn in een deel van de Gomarus Van Geelstraat dat niet zichtbaar is vanuit het deel van de Gomarus Van Geelstraat dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Nogmaals moet herhaald worden dat uw Raad reeds heeft geoordeeld dat deze straten en dit deel van de Gomarus Van Geelstraat niet aanzien kan worden als de relevante omgeving.*

*De verwijzingen van tussenkomende partijen zijn dan ook zinloos.*

*12.*

*In hun schriftelijke uiteenzetting verwijzen tussenkomende partijen vervolgens nog naar een nieuwe fotoreportage die zij voegen als stuk nr 14 in een poging om de vergelijkbaarheid tussen de bebouwing die wordt toegelaten middels de bestreden verkavelingsvergunning en de in de omgeving bestaande toestand te illustreren. Specifiek wordt verwezen naar de woning van eerste verzoekende partij en de bebouwing aan de Gomarus Van Geelstraat 73. Deze verwijzingen zijn zinloos, zoals onderstaand zal worden aangetoond.*

*12.1.*

*Voor wat betreft de woningbreedte moet opgemerkt worden dat er niet verwezen kan worden naar de woning van eerste verzoekende partij nu deze zich niet in de Gomarus Van Geelstraat bevindt. Zelfs indien er toch naar deze woning verwezen kan worden, moet worden opgemerkt dat dit een ééngezinswoning betreft, daar waar de bebouwing op het perceel van de aanvraag twee ééngezinswoningen betreffen en zo de draagkracht van het perceel ruim overschrijden.*

*Evenmin kan verwezen worden naar de bebouwing aan de Gomarus Van Geelstraat 73. De tussenkomende partijen nemen de volledige breedte van de bebouwing in acht doch vergeten daarbij dat het een oude hoeve betreft waarvan slechts een uiterst beperkt deel ook effectief als eengezinswoning wordt gebruikt. De tussenkomende partijen pogen dan ook bewust uw Raad te misleiden door de zaken voor te stellen alsof het een woning met een breedte van 28m zou betreffen, quod non.*

*Bovendien moet ook hier de opmerking worden gemaakt dat het in elk geval een ééngezinswoning betreft, daar waar de bebouwing op het perceel van de aanvraag twee ééngezinswoningen betreffen en zo de draagkracht van het perceel en de omgeving ruim overschrijden. Het is trouwens opvallend dat telkens wanneer de tussenkomende partijen vergelijkingspunten zoeken, het aspect draagkracht nergens (bewust?) door hen wordt betrokken in hun beoordeling.*

*12.2.*

*Voor wat betreft het aantal bouwlagen moet opnieuw opgemerkt worden dat er niet verwezen kan worden naar de woning van eerste verzoekende partij nu deze zich niet in de Gomarus Van Geelstraat bevindt. Als er dan toch naar deze woning verwezen kan worden, moet opgemerkt worden dat bij deze woning de tweede bouwlaag zich al deels bevindt onder het schuin dak. Dit maakt dat er slechts sprake is van een derde bouwlaag met een zeer beperkte oppervlakte.*

*...*

*Dit is anders dan bij de bebouwing op het de aanvraag die middels de bestreden verkavelingsvergunning wordt toegelaten. Daar is er sprake van twee volwaardige bouwlagen en een derde bouwlaag onder dak die dezelfde oppervlakte kent als de tweede bouwlaag.*

Voor wat betreft de bebouwing aan de Gomarus Van Geelstraat 73 moet worden opgemerkt dat ook daar de tweede bouwlaag zich al bevindt onder het schuin dak. Zelfs in die mate dat er niet gesproken kan worden van een derde bouwlaag. Dit blijkt uit onderstaande luchtfoto.

...

Immers, wat de tussenkomende partijen pogen af te doen als derde bouwlaag kent immers geen ramen en kan dan ook niet worden aanzien als een bouwlaag en in elk geval niet als een woonlaag. Met de door hen bijgebrachte fotoreportage tonen de tussenkomende partijen dan ook aan dat de bebouwing op het perceel die middels de bestreden verkavelingsvergunning wordt toegelaten qua gabarit en aantal bouw- en woonlagen onverenigbaar is met wat voorkomt in de Gomarus Van Geelstraat.

#### 12.3.

Voor wat betreft het gegeven of er ramen zijn in de derde bouwlaag stellen de tussenkomende partijen dat dit ook het geval is bij de woning van eerste verzoekende partij. Nogmaals, naar deze woning kan niet verwezen worden. Bovendien zijn deze ramen kleiner dan deze die aanwezig zijn in de bebouwing die middels de bestreden verkavelingsvergunning wordt toegelaten.

Geheel terecht merken tussenkomende partijen op dat dit niet het geval is bij de bebouwing aan de Gomarus Van Geelstraat 73 nu dit zoals hogerstaand werd aangemerkt niet aanzien kan worden als een bouw- of woonlaag.

#### 12.4.

Voor wat betreft de afstand tot de perceelsgrenzen en de afstand tot de ramen van een aangrenzend perceel met een bouwlaag minder, moet worden opgemerkt dat de tussenkomende partijen een afstand weerhouden van 16,3m tussen de woning van tweede verzoekende partij en de bebouwing die middels de bestreden verkavelingsvergunning wordt mogelijk gemaakt. Echter, de enige reden dat een dergelijke afstand nog in acht genomen kan worden is terug te vinden in het feit dat de woning van tweede verzoekende partij voldoende afstand houdt van de perceelsgrens. De bebouwing die middels de bestreden verkavelingsvergunning mogelijk wordt gemaakt bevindt zich op nauwelijks 3m uit de perceelsgrens. Bovendien moet worden opgemerkt dat nergens anders in de Gomarus Van Geelstraat een bebouwing met drie bouw- of woonlagen voorkomt zodat er dan ook nergens een nuttige vergelijking kan worden gemaakt. Ook de vergelijking met de woning van eerste verzoekende partij is onnuttig nu deze zich niet in de Gomarus Van Geelstraat bevindt.

#### 13.

Tenslotte stellen de tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting nog dat de bebouwing die middels de bestreden verkavelingsvergunning mogelijk wordt gemaakt ook elders binnen de gemeente Kalmthout voorkomt in woongebied met landelijk karakter. Men verwijst concreet naar de Achterbroeksteenweg 163-165-167.

Opgemerkt moet worden dat de Achterbroeksteenweg een gewestweg betreft, met name de N111. De Achterbroeksteenweg kan tevens ook aanzien worden als een typische lintbebouwing, wat niet het geval is voor de Gomarus Van Geelstraat.

...

Bovendien blijkt uit een studie van Google Streetview dat er zich langs de Achterbroeksteenweg diverse zichtbaar oudere woningen (van voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet) bevinden met een soortgelijk profiel als de bebouwing die middels

de bestreden verkavelingsvergunning mogelijk wordt gemaakt. Ook de inventaris van het bouwkundig erfgoed maakt melding van dergelijke bebouwingen. In dit licht kan eventueel begrepen worden dat er aldaar vergunningen werden verleend voor nieuwe woningen die aansluiten bij dit type bebouwing.

Echter, al deze omstandigheden maken wel dat de tussenkomende partijen niet zonder meer kunnen verwijzen naar de vermelde bebouwing aan de Achterbroeksteenweg als motivatie voor de inpasbaarheid van de bebouwing die middels de bestreden verkavelingsvergunning mogelijk wordt gemaakt in de Gomarus Van Geelstraat.

14.

Voor het overige wordt wat betreft de gehanteerde perceelsbreedte, de gehanteerde vormgeving van de halfopen bebouwing als één geheel en de hinder inzake privacy verwezen naar hetgeen ter zake werd uiteengezet in het verzoekschrift.

De tussenkomende partijen tonen in hun schriftelijke uiteenzetting geenszins aan dat de door verzoekende partijen ter zake opgeworpen wettigheidskritieken foutief zijn.

De tussenkomende partijen maken in hun schriftelijke uiteenzetting wel nog melding van twee verkavelingsvergunningen die zouden zijn afgeleverd in de buurt.

De ene verkavelingsvergunning zou afgeleverd zijn voor een perceel gelegen aan de hoek van de Molenstraat en de Gomarus van Geelstraat. Van het bestaan van deze verkavelingsvergunning brengen tussenkomende partijen evenwel geen enkel bewijs bij.

De andere verkavelingsvergunning zou betrekking hebben op het hoekperceel Heikantstraat - Pastoor Hensstraatje. Deze verkavelingsvergunning zou ook gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter en zou actueel in uitvoering zijn.

Het klopt inderdaad dat deze laatste verkavelingsvergunning in uitvoering is. Echter, de tussenkomende partijen voegen bewust geen foto's bij van de aldaar in oprichting zijnde bebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing die middels de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt toelaten, gaat het aldaar om open bebouwing. De aldaar gerealiseerde bebouwing is ook qua schaal, draagkracht, hoogte en typologie (open bebouwing met twee bouwlagen waarvan de tweede volledig onder dak) in werkelijk geen enkel opzicht te vergelijken met de bebouwing die middels de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt toelaten.

Dit wordt aangetoond aan de hand van onderstaande foto's. Onderstaand links treft u de woning die het voorwerp uitmaakt van de thans bestreden beslissing. Onderstaand rechts de woning in oprichting in de door de tussenkomende partijen aangehaalde verkaveling (zie ook **stuk nr. 7**).

...

De bebouwing die actueel in uitvoering is binnen de door tussenkomende partijen aangehaalde verkavelingsvergunning is wel degelijk inpasbaar in de omgeving en in woongebied met landelijk karakter.

Nogmaals: het is compleet onzinnig om naar de door de tussenkomende partijen aangehaalde verkavelingsvergunning te verwijzen nu de aldaar gerealiseerde bebouwing werkelijk in niets te vergelijken valt met de bebouwing die middels de verkavelingsvergunning en de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt toelaten.



15.

*Het eerste middel is in al zijn onderdelen gegrond.*

...

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog aanvullend:

“ ...

*59. In de toelichtende nota stellen verzoekende partijen dat niet zou mogen worden verwezen naar de woning van eerste verzoekende partij omdat deze zich niet bevindt in de Gomarus Van Geelstraat. Deze stelling is nogal kras. Verzoekende partij meent wel belang te hebben om de vergunningen van tussenkomende partijen aan te vechten als omwonende maar diens woning zou niet mogen worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (en in het bijzonder die van de onmiddellijke omgeving). Dat is niet ernstig.*

*60. Van de andere woning in de Gomarus van Geelstraat (nr. 73) zou dan weer niet (de volledig breedte) bij de beoordeling mogen worden betrokken omdat het een oude hoeve betreft waarvan maar een deel effectief als eengezinswoning wordt bewoond. Opnieuw is deze stelling ontdaan van alle redelijkheid. De woonbaarheidsgraad van een constructie is uiteraard nooit een maatstaf bij het beoordelen van die constructie in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt op dit perceel al meer dan 20 jaar geen landbouwactiviteit meer uitgeoefend. De enige functie is wonen.*

*61. Verzoekende partijen herhalen ook stelselmatig dat de draagkracht van het perceel van verzoekende partijen en de omgeving “ruim” zou worden overschreden. Dit argument wordt echter niet gestaafd. Dit is ook niet mogelijk. Het is niet ernstig te beweren dat twee eengezinswoningen i.p.v. een eengezinswoning qua draagkracht een bepalend verschil zou uitmaken, noch dat dit feit een dermate grote impact heeft op de betreffende omgeving.*

*Verzoekende partijen beweren dat de woningen aan de Gomarus van Geelstraat nummer 73 en de woning aan de Heikantstraat 80 niet betrokken zou mogen worden bij de beoordeling van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Dit is onjuist. Beide woningen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Dit blijkt ten overvloede uit onderstaande luchtfoto, waaruit tevens blijkt dat de typologie van de woningen perfect inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen bekritiseren de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ze stellen in een eerste onderdeel dat de verwerende partij rekening houdt en verwijst naar bebouwing in straten die in alle redelijkheid niet aanzien kunnen worden als de voor de aanvraag relevante omgeving en betogen dat de verwerende partij daardoor ook het gezag van gewijsde schendt van het arrest nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016. In het tweede onderdeel argumenteren de verzoekende partijen dat de verwerende partij een niet-afdoende en kennelijk onredelijke motivering hanteert om te oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 beslissing is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vereisen dat een vergunningsbeslissing op duidelijke en afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

De vernietiging van een bestreden vergunningsbeslissing door de Raad heeft gezag van gewijsde. Het gezag van gewijsde steunt op de noodzakelijkheid te beletten dat eenzelfde betwisting altijd zou blijven duren. Het gezag van gewijsde houdt onder meer in dat de uitspraak bindend is voor de in het geding betrokken partijen. Niet enkel de vernietiging op zich heeft gezag van gewijsde, doch ook de vernietigingsmotieven waarop de vernietiging steunt. Dit betekent dat de rechtspunten waarover in een vernietigingsarrest uitspraak is gedaan niet meer in vraag kunnen worden gesteld worden en geëerbiedigd moeten worden bij het nemen van een nieuwe beslissing.

4.

De verwerende partij steunt haar beoordeling dat het aangevraagde inpasbaar is in de omgeving op de aanwezigheid van nog gekoppelde/halfopen bebouwing en van een schoolgebouw en een autobedrijf die aantonen dat de omgeving niet bestaat uit een zeer homogene omgeving.

4.1

De thans bestreden beslissing is een herstelbeslissing na het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016. De vernietiging in dit arrest steunt op het gegrond bevinden van het eerste middel, waarin werd aangevoerd dat, wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, het aspect schaal niet bij de beoordeling werd betrokken en de toets aan de in de omgeving bestaande toestand op een ondeugdelijke wijze werd uitgevoerd.

Het middel werd (in de aangegeven mate) gegrond bevonden op grond van onder meer de volgende vaststellingen en overwegingen:

- (1) De omgeving van het betrokken bouwperceel situeert zich in het deel van de betrokken straat dat gelegen is in landelijk woongebied en is te onderscheiden van het verdere gedeelte van de betrokken straat, dat samen met de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg, gelegen is in woongebied. Deze straten zijn bovendien op een dermate afstand gelegen dat zij niet kunnen beschouwd worden als de relevante omgeving van het betrokken bouwperceel.

- (2) Bovendien is het loutere gegeven dat een verdichting aanvaardbaar is geen verantwoording om de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing te laten. Evenmin is het enkel gegeven dat de gekoppelde bebouwing aan de straatzijde het uitzicht kan hebben van een eengezinswoning een verantwoording om de voorziene bebouwing inpasbaar te achten in de voor het bouwperceel relevante omgeving. Het uitzicht van een bebouwing laat immers niet toe de overige kenmerken van die bebouwing, waaronder de schaal van de bebouwing, aanvaardbaar te achten.

In het vernietigingsarrest werd de verwerende partij bevolen om bij het nemen van een nieuwe beslissing de voor het betrokken bouwperceel relevante omgeving bij haar beoordeling te betrekken.

De verwerende partij steunt haar beoordeling dat het aangevraagde inpasbaar is in de omgeving mede op de aanwezigheid van meerdere halfopen bebouwingen in de “Tillostraat als in het aansluitende deel van de Gomaus van Geelstraat” en in de Hollekelderstraat. In het voormeld vernietigingsarrest werd vastgesteld dat precies deze omgeving niet als relevant kon beschouwd worden voor de betrokken aanvraag, waardoor de verwerende partij het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016, schendt.

#### 4.2

In de mate dat de beoordeling van de inpasbaarheid in de omgeving van het aangevraagde tevens steunt op het “woningenblok waar de projectsite deel van uitmaakt”, valt niet in te zien hoe de aanwezigheid van een garagebedrijf op 120 meter en een schoolgebouw op 80 meter, een deugdelijk argument kan zijn om halfopen eengezinswoningen op het betrokken bouwperceel aanvaardbaar te achten.

Met de verzoekende partijen moet tevens vastgesteld worden dat een bedrijfswoning die fysisch is aangesloten aan bedrijfsgebouwen bezwaarlijk kan beschouwd worden als referentie voor het inpasbaar achten van half open eengezinswoningen. Hetzelfde geldt voor de voormalige landbouwsite waar de verwerende partij naar verwijst in de bestreden beslissing, die evenmin als een halfopen eengezinswoning te beschouwen valt.

#### 4.3

De verzoekende partijen voeren bovendien niet onterecht aan dat het betrokken bouwperceel niet is gelegen in de kern van Kalmthout, waar de verwerende partij nochtans van uitgaat in de bestreden beslissing. Uit de gegevens van het dossier blijkt voldoende duidelijk dat het betrokken bouwperceel precies niet is gelegen in de kern van de gemeente, hetgeen overigens aanleiding gaf tot de volgende overwegingen in het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 28 juni 2011:

*“Door de voorgestelde invulling gaat de logische opdeling van de percelen verloren. In overeenstemming met de principes van het huidige stedenbouwkundige beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige open ruimte optimaal benut moet worden door het beperken van de perceelsoppervlakten en het verhogen van de bezettingsgraad. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit.*

*Het betreft hier een woongebied met landelijk karakter buiten de kern van de gemeente Kalmthout waar een dergelijke verdichting niet gewenst is. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is.”*

De tussenkomende partijen kunnen alleszins niet worden gevolgd dat de ligging buiten de kern van de gemeente geen relevant gegeven is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de betrokken aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De inpasbaarheid van het gabarit van het aangevraagde wordt in de bestreden beslissing aanvaardbaar geacht op grond van de stelling dat bebouwing rondom het perceel niet uniform zou zijn, hetgeen zou blijken uit de gevoegde fotoreeks.

De motivering met betrekking tot het gabarit van het aangevraagde getuigt niet van een concrete beoordeling. Bovendien is het niet duidelijk wat precies bedoelt wordt met “niet uniform” en hoe dit pertinent kan zijn voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het gabarit van het aangevraagde.

Los van de vraag of de tussenkomende partijen kunnen gevolgd worden in hun argumentatie dat de schaal van aangevraagde voorkomt en inpasbaar is in de omgeving, is onder het tweede randnummer reeds aangegeven dat bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing enkel rekening kan gehouden worden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing. De aanvullende gegevens en stukken waarnaar de tussenkomende partijen verwijzen, kunnen derhalve niet verhelpen aan de vaststelling dat de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd.

6.

Tenslotte is de vaststelling in de bestreden beslissing dat “een breedte van 13,80 meter gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor half open bebouwing” en de stelling dat kleinere percelen vanuit duurzaam ruimtegebruik kunnen aanvaard worden, met verwijzing naar verschillende verkavelingswijzigingen in de omgeving, een loutere herhaling van de in het arrest nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016 vernietigde beslissing. Er werd in dit vernietigingsarrest reeds vastgesteld dat het loutere gegeven dat verdichting (vanuit duurzaam ruimtegebruik) aanvaardbaar is, geen verantwoording uitmaakt om de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing te laten.

Bovendien werd onder randnummer 4.3 reeds verwezen naar het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, met name dat het aangevraagde is gelegen in een woongebied met landelijk karakter buiten de kern van de gemeente Kalmthout waar een dergelijke verdichting niet gewenst is.

In het licht van deze gegevens mocht van de verwerende partij verwacht worden dat zij bij een herbeoordeling dit aspect op een uiterste zorgvuldige wijze zou beoordelen en zich niet zou beperken (thans onder de titel “De perceelsbreedte is voldoende om 2 halfopen bebouwingen toe te laten”) tot een loutere herhaling van de vernietigde beslissing.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van het arrest van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0875 en het daarin opgenomen bevel om bij het nemen van een nieuwe beslissing de voor het betrokken perceel relevante omgeving bij haar beoordeling te betrekken, schendt en dat de motivering in de bestreden beslissing over de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

De verzoekende partijen vragen in hun toelichtende nota om de kosten van het beroep ten laste te leggen van de verwerende partij “met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding naar recht”.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, voert onder de daarin gestelde voorwaarden de mogelijkheid in om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Uit artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017.

Het beroep werd ingesteld op 3 oktober 2016 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan derhalve geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Wout RAAIJMAKERS en de heer Jan STOKMANS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2016, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en verkavelingsvoorschriften voor het verkavelen van een grond in twee loten voor gekoppelde bebouwing (twee eengezinswoningen) op het perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gommarus Van Geelstraat 69, met als kadastrale omschrijving sectie E, nummer 55T.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij 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 de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ