

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0653
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0429-A

Verzoekende partijen	1. de heer Dirk DEWULF 2. Mevrouw Heidi DECLERQ vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Dieter DE LOOR 2. Mevrouw Petra DE REGGE vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 2 augustus 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaande woning met twee bijkomende woonentiteiten op het perceel gelegen te Oosterzele, Merebaaistraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 0282B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 juni 2018.

Advocaat Eva DE WITTE, die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Frederik VAN TITTELBOOM, die *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 22 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van een bestaande woning met twee bijkomende woonentiteiten op het perceel aan de Merebaaistraat 3.

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

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van de verkaveling 'V 192/1', vergund op 3 mei 1968 voor zes loten voor alleenstaande woningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 mei 2016 tot en met 23 juni 2016 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele weigert op 2 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 10 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 oktober 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“..."

De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag omvat het wijzigen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij 3 woongelegenheden worden voorzien.

Strijdigheid met de geldende verkavelingsvoorschriften:

Voorliggende aanvraag is strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften zoals vastgelegd in de verkaveling goedgekeurd op 3 mei 1968.

De verkavelingsvoorschriften geven toelating voor het oprichten van 6 alleenstaande woningen. Gelet op de datum van de goedkeuring van de verkaveling kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat in de geest van de verkaveling ééngezinswoningen worden beoog[d] met het begrip 'alleenstaande woningen'.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat art. 4.1.1. 16° van de VCRO, dat doorverwijst naar art. 2 § 1, eerste lid, 31° Vlaamse Wooncode die de volgende definitie geeft aan een 'woning': "... elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. ..." Er wordt duidelijk omschreven een gezin ofwel één gezin of alleenstaande en niet 'een of meerdere gezinnen' of alleenstaanden. Bijgevolg kan besloten worden dat met een 'woning' een ééngezinswoning wordt beoog[d] en niet één gebouw met een aantal woningen in.

Bijgevolg dient besloten te worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende verkavelingsvoorschriften.

Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling.

Strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen:

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen bepaald het volgende inzake parkeren, fietsenstalplaatsen en bergingen:

- Parkeren:

Art. 5.2.2.3 van de verordening stelt dat: "...

1,5 parkeerplaats per woonegelegenheid ...".

Bijgevolg moeten er 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden. Op het bijgevoegde inplantingsplan worden 5 parkeerplaatsen voorzien.

Echter, art. 5.2.1 van de verordening stelt het volgende: "... De parkeerplaatsen of fietsstallingen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwperceel dat, ingevolge de stedenbouwkundige, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening, voor bebouwing in aanmerking komt. Het aanleggen van parkeerplaatsen in de voortuinstrook is, met uitzondering van bezoekersparkeerplaatsen, niet toegestaan. Deze strook moet als overwegend groen aangelegd worden. Alle parkeerplaatsen die gerealiseerd worden om te voldoen aan deze verordening moeten langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden, zonder dat zij daarbij bestaande parkeerplaatsen die gelegen zijn langs de gemeenschappelijke toegang isoleren. ..."

De voorziene parkeerplaatsen zijn gelegen in de voortuinstrook. In de verkaveling staan geen voorschriften vermeld specifiek voor de inrichting van het parkeren, bijgevolg is de verordening van toepassing. Deze stelt dat parkeren niet wordt toegelaten op in de voortuinstrook, met uitzondering van bezoekersparkeren. Daarnaast stelt de verordening dat de parkeerplaatsen toegankelijk moeten zijn via een gemeenschappelijke toegang. In voorliggende aanvraag nemen alle parkeerplaatsen direct toegang tot de openbare weg. Bijgevolg is dit niet conform de verordening en bovendien wordt hierdoor een ongewenste en onveilige situatie gecreëerd door het voorzien van 5 conflictpunten met de openbare weg.

- *Fietsstalplaatsen:*

Art. 5.2.3 van de verordening bepaald voor fietsstalplaatsen de volgende minimale afmetingen: fietsstalplaats: 1,80 m x 0,75 m

- *Bergruimte:*

Art. 5.3 van de verordening stelt dat: "... Bij meergezinswoningen moet er voor elke woongelegenheden in of buiten het gebouw op eigen perceel een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. De bergruimte moet worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het betreffend gebouw is gesitueerd. Deze ruimte kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. ..."

*Bijgevolg moet er een minimale bergruimte van 3*1,5 m² voorzien worden.*

Evenwel, op de bijgevoegde plannen wordt er geen aanduiding gegeven van een fietsstalplaats of bergruimte.

In het beroepschrift van de aanvrager wordt aangegeven dat deze worden voorzien in de achterliggende loods.

Echter, dit kan er niet toe leiden dat voorliggende aanvraag voor vergunning vatbaar is omwille van de strijdigheid met de geldende verkavelingsvergunning en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

...

Na de hoorzitting van 8 november 2016 beslist de verwerende partij op 22 december 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan te verlenen. De verwerende partij motiveert:

" ...

De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag omvat het wijzigen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij 3 woongelegenheden worden voorzien.

Voorliggende aanvraag is niet strijdig met de geldende verkavelingsvoorschriften zoals vastgelegd in de verkaveling goedgekeurd op 3 mei 1968.

De verkavelingsvoorschriften geven toelating voor het oprichten van 6 alleenstaande woningen. Er staat met ander woorden geen verbod op meergezinswoning in vermeld. Meergezinswoningen zijn in woongebied toegelaten, tenzij uitdrukkelijk verboden (zie arrest van de Raad van State in die zin van 29 september 1998)

De spraakgebruikelijke betekenis van woning sluit geen meergezinswoning uit. Het gevraagde voldoet dan ook aan de geldende voorschriften.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen bepaald het volgende inzake parkeren, fietsenstalplaatsen en bergingen:

- Parkeren:

Art. 5.2.2.3 van de verordening stelt dat: "...

1,5 parkeerplaats per woongelegenhed ...".

Bijgevolg moeten er 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden. Op het bijgevoegde inplantingsplan worden 5 parkeerplaatsen voorzien.

Echter, art. 5.2.1 van de verordening stelt het volgende: "... De parkeerplaatsen of fietsstallingen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwperceel dat, ingevolge de stedenbouwkundige, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening, voor bebouwing in aanmerking komt. Het aanleggen van parkeerplaatsen in de voortuinstrook is, met uitzondering van bezoekersparkeerplaatsen, niet toegestaan. Deze strook moet als overwegend groen aangelegd worden. Alle parkeerplaatsen die gerealiseerd worden om te voldoen aan deze verordening moeten langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden, zonder dat zij daarbij bestaande parkeerplaatsen die gelegen zijn langs de gemeenschappelijke toegang isoleren. ..."

De voorziene parkeerplaatsen zijn gelegen in de voortuinstrook. In de verkaveling staan geen voorschriften vermeld specifiek voor de inrichting van het parkeren, bijgevolg is de verordening van toepassing. Deze stelt dat parkeren niet wordt toegelaten op in de voortuinstrook, met uitzondering van bezoekersparkeren. Daarnaast stelt de verordening dat de parkeerplaatsen toegankelijk moeten zijn via een gemeenschappelijke toegang. In voorliggende aanvraag nemen alle parkeerplaatsen direct toegang tot de openbare weg. Bijgevolg is dit niet conform de verordening en bovendien wordt hierdoor een ongewenste en onveilige situatie gecreëerd door het voorzien van 5 conflictpunten met de openbare weg.

- Fietsstalplaatsen:

Art. 5.2.3 van de verordening bepaald voor fietsstalplaatsen de volgende minimale afmetingen: fietsstalplaats: 1,80 m x 0,75 m

- Bergruimte:

Art. 5.3 van de verordening stelt dat: "... Bij meergezinswoningen moet er voor elke woongelegenhed in of buiten het gebouw op eigen perceel een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. De bergruimte moet worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het betreffend gebouw is gesitueerd. Deze ruimte kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. ..."

*Bijgevolg moet er een minimale bergruimte van 3*1,5 m² voorzien worden.*

Evenwel, op de bijgevoegde plannen wordt er geen aanduiding gegeven van een fietsstalplaats of bergruimte.

In het beroepsschrift van de aanvrager wordt aangegeven dat deze worden voorzien in de achterliggende loods.

Appellant stelt een aanpassing voor van het inplantingsplan voor met betrekking tot de parkeerplaatsen.

Dergelijke beperkte aanpassingen, die niet aan de essentie van de aanvraag raken, temeer er gebruik gemaakt wordt van bestaande verhardingen en constructies, komen tegemoet aan de bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dienaangaande en vallen binnen de in art. 4.3.1 VCRO voorziene mogelijkheid tot planaanpassing. De rechten van derden komen er immers niet door in het gedrang.

De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde past zich op een kwalitatieve wijze in binnen deze omgeving.

Het voorgestelde gabariet (2 bouwlagen en hellend dak is dat van een gewone woningen en sluit aan bij de woningen in de onmiddellijke omgeving, zoals blijkt uit de bij het dossier gevoegde foto's.

Zeker het rechtse gebouw is qua stijl en gabariet vergelijkbaar.

De voorziene zichtschermen op de terrassen beperken de inkijk naar de aanpalende percelen.

Het gevraagde is op dit grote perceel aanvaardbaar qua schaal.

Aangezien de verkaveling van voor het gewestplan dateert, en toen verharding achteraan voorzien was (appellant toont met luchtfoto's aan dat het gaat om bestaande verhardingen), kunnen geen bezwaren gemaakt worden tegen het behoud van de verharding achteraan.

Er worden geen nieuwe of bijkomende overdekte constructies of verhardingen aangebracht.

De in de bestaande loods voorziene fietsenberging is op zich niet vergunningsplichtig, doch noodzakelijk in functie van de gemeentelijke verordening, en ook een vuilnisberging is van vergunningsplicht vrijgesteld (gewijzigd vrijstellingsbesluit zoals in werking getreden op 29 september 2016 : artikel 2.1.16).

De voorziene autostaanplaatsen achteraan de bestaande loods hoeven niet te worden aangelegd, maar zijn voorzien op aanwezige bestaande verharding.

Buiten eventuele belijning of het aangeven van de parkeerplaatsen middels een aanwijzing, is geen enkele bijkomende ingreep vereist om in de parkeerplaatsen te voorzien.

De passage van de voertuigen behorende tot drie gezinnen welke het perceel bewonen, zorgt niet voor een overlast naar de rechterbuur, welke de maat van het aanvaardbare binnen een woongebied zou komen te overstijgen.

Op het aanpalend perceel bevindt zich voldoende groenaanplant, welke deze eigendom volledig van iedere activiteit op het perceel van de aanvragers afschermt.

De wijzigingen aan het plan komen aldus tegemoet aan het advies van de PSA, teneinde een overeenstemming van de aanvraag met de geldende verordening te bekomen, en tevens wordt hiermede ieder bezwaar inzake het in het leven roepen van eventuele onveilige verkeerssituaties ongedaan gemaakt.

Het betreffen hier kennelijk bijkomstige zaken, zonder dat het opzet en de economie van de vergunningsaanvraag en diens voorwerp hiermede wordt gewijzigd.

Het ontwerp blijft aldus voorzien in 5 autostaanplaatsen voor drie woonentiteiten, zodat aan het betreffende voorschrift uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's is voldaan.

In de aanwezige loods worden geen ambachtelijke of aannemingsactiviteiten uitgeoefend, doch deze wordt louter als berging aangewend, en maakt op zich niet het voorwerp uit van de vergunningsaanvraag.

(...)

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de loods te gebruiken is als berging (o.a. voor fietsen en vuilnis).

...”

Dat is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele vordert met een aangetekende brief van 23 februari 2017 ook de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617-RvVb-0437-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontlenen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Na hun belang bij het middel uiteengezet te hebben, voeren de verzoekende partijen aan dat de in de bestreden beslissing opgelegde planaanpassing niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

In eerste instantie is het voor de verzoekende partijen duidelijk dat de planaanpassing noodzakelijk bleek om een onvolledigheid in de aanvraag weg te werken. De aanvraag hield geen rekening met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oosterzele van 30 mei 2012 (vervolgens: de verordening). Aangezien in strijd met artikel 5.2.3 en artikel 5.3 van de verordening de initiële aanvraag noch een fietsenstalling, noch een afvalberging inhield, was de planaanpassing nodig om een leemte in de aanvraag op te vangen.

Bovendien kan volgens de verzoekende partijen het wezenlijk karakter van de planaanpassing moeilijk worden ontkend. De aanpassingen waren noodzakelijk voor de afgifte van de vergunning, waaruit besloten moet worden dat het om een essentiële en dus niet toegelaten wijziging gaat.

De verzoekende partijen vervolgen dat de planaanpassing ook noodzakelijk was om een andere, door de verwerende partij erkende legaliteitsbelemmering weg te nemen. Het aangepast plan in administratief beroep verplaatst de initieel in de voortuinstrook voorziene vijf parkeerplaatsen naar achter op het perceel, met een toegang van 78 meter lang zonder enige groenvoorziening langs hun perceelgrens.

De bestreden beslissing schendt bovendien artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO omdat de vergunningsvoorwaarde een planaanpassing inhoudt die geen kennelijk bijkomstige zaken betreft. Dat geldt des te meer, omdat de planaanpassing tot een volledige reorganisatie van de parkeerplaatsen op het perceel noopt.

Er moet naar het oordeel van de verzoekende partijen ook worden vastgesteld dat de planaanpassing van aard is afbreuk te doen aan hun belangen. Als gevolg van de planaanpassing worden zij plots geconfronteerd met een toegang van meer dan 78 meter voor minstens vijf wagens langs de perceelgrens, met alle hinder van dien. Ook dat leidt tot de vaststelling dat de wijziging geen kennelijk bijkomstige zaken betreft.

De goedkeuring van de planaanpassing klemmt volgens de verzoekende partijen des te meer, omdat de verwerende partij op een bijzonder onzorgvuldige manier gehandeld heeft en niet afdoende kan motiveren waarom de aanpassing de afgifte van de vergunning wettigt. De verzoekende partijen hebben in de administratieve beroepsprocedure al opgemerkt dat het plan zonder meer onvoldoende duidelijk is om de volgende, door de verwerende partij onbeantwoord gelaten redenen:

- het plan bevat enkel een grondplan van de bestaande loods waarin de fietsenstalling en afvalberging ondergebracht worden, zonder vooraanzicht, noch vóór, noch na de werken;
- een specifieke functie van de loods wordt niet aangegeven, hoewel dat noodzakelijk is om een globale beoordeling van de effectieve ruimtelijke impact van de aanvraag te kunnen maken;
- het plan geeft vijf parkeerplaatsen aan, maar duidt niet aan in welke materialen die uitgevoerd worden, zoals ook een aanduiding van groenaanplant of –buffering ontbreekt.

Tot slot argumenteren de verzoekende partijen dat de verwerende partij er niet in slaagt te motiveren waarom er sprake zou zijn van beperkte planaanpassingen:

- de verwerende partij verwijst naar de bestaande verhardingen, maar onderzoekt niet of die wel vergund zijn. Bovendien gaat de verwerende partij eraan voorbij dat het gebruik als parking een aan de vergunningsplicht onderworpen functiewijziging is;
- uit het plan blijkt niet om welke verhardingen het precies gaat en of die wel voor de nieuwe functie geschikt zijn;
- de opmerking dat een fietsenstalling en afvalberging vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht, is niet relevant omdat ze wel degelijk noodzakelijk zijn om te voldoen aan de verordening. Het is bovendien niet duidelijk of de inrichting van beide functies in het bestaande magazijn niet nopen tot bijkomende werken die wel aan de vergunningsplicht onderworpen zijn;
- de verwerende partij beperkt zich tot een ontkenning van enige hinder voor aanpalende bewoners. De verzoekende partijen noemen het frappant dat de verwerende partij verwijst naar het groenscherm op hun eigen perceel. Dat is zonder meer een erkenning van het feit dat er op het bouwperceel zelf geen enkele groenbuffer gerealiseerd zal worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de planaanpassing aanhorigheden bij de woonfunctie betreft, zonder gepaard te gaan met werken die een vergunning vereisen. Aangezien de planaanpassing zaken inhoudt die volgens de decreetgever zelf een zodanig kleine ruimtelijke impact hebben en zodanig courant zijn dat ze niet door het bestuur beoordeeld moeten worden, kan er volgens de verwerende partij bezwaarlijk worden beweerd dat het om essentiële wijzigingen zou gaan waarvoor een nieuwe procedure of openbaar onderzoek noodzakelijk is. De verwerende partij vestigt voorts de aandacht op de motivering dat er gebruikgemaakt wordt van bestaande verhardingen en constructies, dat de parkeerplaatsen enkel maar afgelijnd of aangegeven moeten worden en dat de aanpassingen tegemoetkomen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De tussenkomende partijen wijzen op de wijziging van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening, dat een verruimde mogelijkheid gecreëerd heeft om de plannen van een vergunningsaanvraag naar aanleiding van adviezen of opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek aan te passen. Een aanpassing van de plannen is mogelijk, zelfs in graad van beroep en zonder openbaar onderzoek, wanneer de aanpassing beantwoordt aan de in artikel 4.3.1, §1 VCRO gestelde voorwaarden.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de aanpassing van de plannen beperkt van aard is. Er wordt enkel uitgegaan van de al aanwezige verharding voor de vereiste parkeerplaatsen en de beschikbare ruimte binnen de bestaande loods, zonder bijkomende constructies, zodat het beperkt gewijzigde plan eerder een verduidelijking in zich houdt van de bestaande mogelijkheden op het betrokken perceel. De tussenkomende partijen citeren rechtspraak waaruit blijkt dat beperkte planaanpassingen toegelaten zijn om tot een vergunbare situatie te komen.

Niet alleen gaat het volgens de tussenkomende partijen om een beperkte aanpassing van de plannen, de verzoekende partijen moeten ook aantonen dat de aanpassing niet voldoet aan een van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. De plannen komen tegemoet aan de in het dossier voorhanden zijnde adviezen en standpunten, met inbegrip van de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanpassingen moeten daarnaast worden geacht de bescherming van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening ter plaatse voor te staan, aangezien die de uitwerking vormen van de

verordening. De verordening moet worden verondersteld op een goede ruimtelijke ordening en de bescherming van mens en milieu te zijn gericht, die een gemeenschappelijke afval- en fietsenberging voorschrijft, en niet toelaat dat parkeerplaatsen in de voortuinstrook ingericht worden. De licht gewijzigde plannen komen aan de vereisten van de verordening tegemoet, en moeten dus ook worden verondersteld een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in te houden.

De tussenkomende partijen zien niet in hoe de inrichting van de gemeenschappelijke afvalberging en fietsenberging de rechten van derden zou kunnen schenden. Minstens duiden de verzoekende partijen niet aan waarin die schending van hun rechten zich dan wel zou situeren.

Wat de parkeerplaatsen achteraan betreft, merken de tussenkomende partijen op dat het perceel voldoende groot is om op meerdere plaatsen in vijf parkeergelegenheden te voorzien. Gelet op de beschikbare verharde oppervlakte, worden die op het gewijzigde plan logischerwijze achter de loods weergegeven.

De passage van de voertuigen behorende tot drie gezinnen die het perceel bewonen, veroorzaakt geen overlast voor de verzoekende partijen die de maat van het aanvaardbare binnen een woongebied zou komen te overstijgen. Terecht verwijst de bestreden beslissing naar de groenaanplant die zich op de eigendom van de tussenkomende partijen bevindt, zodat hun perceel van iedere met de meergezinswoning verbonden activiteit voldoende afgeschermd is. De tussenkomende partijen wijzen ook op de landweg aan de rechterzijde van het perceel van de verzoekende partijen en de daarop aansluitende eigendom die over een eerder grote parkeerplaats beschikt. De gecreëerde situatie verschilt daar niet van.

Het valt voor de tussenkomende partijen in redelijkheid dan ook niet in te zien hoe de aanwezigheid van vijf potentiële voertuigen, over een al bestaande verharding die voordien ten behoeve van aannemingsactiviteiten aangewend werd, de omstandigheden en levenskwaliteit van de verzoekende partijen in ernstige mate zou schaden en een schending van hun rechten zou kunnen betekenen.

De parkeerplaatsen, de afvalruimte en fietsstalling voldoen aan de vereisten van de verordening, en zijn afdoende op het licht gewijzigde plan aangeduid. De aanwezige loods werd voordien voor aannemingsactiviteiten aangewend en vervult nu de functie van woningbijgebouw.

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota dat er niet ontkend kan worden dat de bestaande toestand grondig aangepast wordt. Er wordt in een parkeerzone voor vijf wagens met de nodige manoeuvreerruimte voorzien, wat een volledig nieuwe functie geeft aan het achterste deel van het lot. Daarbij moet er ook een nieuwe toegang over het terrein van ruim zeventig meter diep worden voorzien. Ook het magazijn krijgt een gewijzigde functie waarvoor ook aan de vergunningsplicht onderworpen bouwfysische ingrepen nodig zijn. Die nieuwe invulling vormt een essentiële planaanpassing ten opzichte van het ingediende ontwerp. De verzoekende partijen merken ook op dat het voor het overige niet duidelijk is wat de verdere invulling van het magazijn of de onbebouwde delen van het lot zal zijn.

De verzoekende partijen herhalen dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet kunnen uitgaan van de bestaande verharding om te besluiten dat de planaanpassing al bij al beperkt zou zijn, temeer omdat die niet vergund is.

Voorts stellen de verzoekende partijen vast dat hun kritiek dat het aangepaste plan bijzonder summier is, niet beantwoord wordt. Het gaat niet op aan te geven dat het om niet aan de

vergunningsplicht onderworpen werken gaat. Dat is niet correct aangezien het parkeren van voertuigen wel degelijk een vergunning vereist, wat ook geldt voor de wijziging van het uitzicht van het magazijn.

De verzoekende partijen stellen met verbazing de repliek van de tussenkomende partijen te lezen dat de planaanpassing geen afbreuk zou doen aan de goede ruimtelijke ordening en ook geen hinder voor hen zou teweegbrengen. Er is wel degelijk een nefaste impact op de goede ruimtelijke ordening en een schending van de rechten van derden. Het aangepaste grondplan geeft geen enkele aanduiding van ook maar enig groen, maar wel van een meergezinswoning op een lot dat volledig verhard is. Zeker in een landelijke en groene omgeving is dat onaanvaardbaar en ruimtelijk niet inpasbaar.

Al te gemakkelijk wijst de verwerende partij op het groen dat aanwezig is op het perceel van de verzoekende partijen om de totale afwezigheid van enige groenaanplant op de bouwplaats te vergoelijken. Dat duidt er volgens de verzoekende partijen des te meer op dat het betrokken plan afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen wijzen er voorts nog op dat de oprit die zich tot nog toe altijd aan de linkerzijde van het bouwperceel bevond, naar de rechterzijde verplaatst wordt, over een afstand van ruim zeventig meter zonder enig groenscherm ten opzichte van de eigendom van de verzoekende partijen. Het aan en –afrijden, en het parkeren en manoeuvreren van de voertuigen ter hoogte van de leefruimtes, terras en tuinzone van de verzoekende partijen stelt hen bloot aan geluids- en lichthinder. Waar de tussenkomende partijen wijzen op de vroegere aannemingsactiviteiten om het gebrek aan hinder te staven, spreken zij zichzelf volgens de verzoekende partijen tegen door elders te stellen dat het magazijn nu dienst doet als woningbijgebouw.

De opmerking over de losweg ter hoogte van de rechter perceelgrens van de verzoekende partijen doet niet ter zake voor de beoordeling of er al dan niet sprake is van een essentiële planaanpassing op het linker aanpalende bouwperceel. Voor zover nodig, merken de verzoekende partijen op dat de losweg maar sporadisch voor landbouwvoertuigen en voor de aanpalende eengezinswoning gebruikt wordt, en zich niet ter hoogte van de leefruimtes bevindt.

5.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de aanwezige verharding al sedert de jaren zeventig binnen de contouren van de op 5 oktober 1968 vergunde verkaveling bestaat. Het blijkt niet dat die verhardingen illegaal aangelegd zouden zijn. Bij geen bevoegde overheid is er enige inbreuk gekend. De tussenkomende partijen kunnen daarvan zonder meer gebruikmaken om er autostaanplaatsen te voorzien zonder inrichting van een specifieke verharde toegang.

Het aangepaste plan houdt dus geen bouwwerkzaamheden in, waardoor het voorwerp van de wijzigingen uit zijn aard zelf beperkt te noemen is, en het plan geen verdere detaillering behoeft, zoals op vlak van materiaalgebruik. Ook een nieuw openbaar onderzoek was niet vereist.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalt:

“ ...

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

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

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

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

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

...”

De geciteerde bepaling is het resultaat van de wijziging bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat, “zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden” (*Parl.St. VI. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34*).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

2.

De planaanpassingen in administratief beroep op grond waarvan de verwerende partij tot de afgifte van de bestreden vergunning beslist heeft, strekken ertoe om de aanvraag in overeenstemming te brengen met diverse voorschriften van de verordening.

Het aangepaste plan brengt in de bestaande loods een fietsstalling en een berging voor huishoudelijk afval onder om de strijdigheid van de aanvraag met achtereenvolgens artikel 5.2.3 en artikel 5.3 van de verordening te verhelpen.

Daarnaast worden de initieel vooraan het perceel geplande vijf parkeerplaatsen naar achteren verplaatst, achter de bestaande loods. De parkeerplaatsen worden via de strook aan de rechterkant van het perceel bereikt.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verplaatsing van de vijf parkeerplaatsen de strijdigheid met artikel 5.2.1 van de verordening moet remediëren. Artikel 5.2.1 van de verordening laat in beginsel niet toe dat parkeerplaatsen in de voortuinstrook aangelegd worden.

In strijd met artikel 5.2.1 van de verordening hadden de vooraan voorziene parkeerplaatsen bovendien elk een toegang tot de openbare weg, geen gemeenschappelijke toegang.

3.

De verplaatsing van de vijf parkeerplaatsen en de daarmee gepaard gaande ontsluiting aan de perceelgrens met de verzoekende partijen over een afstand van meer dan zeventig meter kan in redelijkheid niet als een beperkte planaanpassing worden beschouwd, laat staan als een “kennelijk bijkomstige” zaak. De motivering dat er enkel van bestaande verhardingen gebruikgemaakt wordt, dat de autostaanplaatsen niet aangelegd hoeven te worden en dat er niet meer nodig is dan een “belijning” of “aanwijzing” van de parkeerplaatsen, kan niet worden aanvaard. Daargelaten het geschilpunt of de bestaande verhardingen al dan niet vergund zijn, wordt met de bestreden beslissing de inrichting en het gebruik van verharding voor vijf parkeerplaatsen vergund, te bereiken via de strook van vier meter aan de perceelgrens. Uit het oogpunt van de woonkwaliteit van de verzoekende partijen maakt dat een essentiële wijziging van de aanvraag uit. Dat kan niet worden afgedaan als een kwestie van enkele lijnen te trekken op een bestaande verharding.

Dat er zich aan de rechterzijde van het perceel van de verzoekende partijen een landweg bevindt en dat de daarop aansluitende eigendom over een “eerder grote parkeerplaats” beschikt, zoals de tussenkomen de partijen betogen, ontbeert elke relevantie voor de beoordeling of de planaanpassing al dan niet beperkt te noemen is. Evenmin relevant is dat het magazijn vroeger voor aannemingsactiviteiten aangewend werd. De tussenkomen de partijen stellen zelf dat de vroegere loods nu de functie van woningbijgebouw heeft.

Met reden hekelen de verzoekende partijen ook de overweging in de bestreden beslissing dat hun perceel “voldoende groenaanplant” heeft die hun eigendom van iedere activiteit op het perceel van de aanvragers zou afschermen, wat erop neerkomt dat het voorzien van een buffer op hun perceel afgewenteld wordt.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

De verzoekende partijen vorderen dat de verwerende partij in de kosten van het geding verwezen wordt, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft, is op 24 april 2017 in werking getreden. Op grond van de overgangsbepaling van artikel 22 van voornoemd decreet is op vóór 24 april 2017 ingediende beroepen artikel 33 DBRC-decreet van toepassing, zoals het gold vóór de datum van inwerkingtreding.

Het beroep werd op 23 februari 2017 en dus vóór de inwerkingtreding van voornoemd decreet van 9 december 2016 ingesteld.

Artikel 33 DBRC-decreet, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat de Raad de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste legt van de in het ongelijk gestelde partij. Een rechtsplegingsvergoeding hoort daar niet bij.

De ten laste van de verwerende partij te leggen kosten omvatten het rolrecht van het vernietigingsberoep.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Dieter DE LOOR en Petra DE REGGE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het uitbreiden van een bestaande woning met twee bijkomende woonentiteiten op het perceel gelegen te Oosterzele, Merebooistraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 0282B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen 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 19 februari 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF