

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0041
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0535/A

Verzoekende partijen	1. de heer Christian LARDINOIT 2. de heer Frédéric LARDINOIT 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
Tussenkomenende partij	de heer Luc BOSSCHEM vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 3 maart 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende aangepaste plannen en onder voorwaarden en lasten voor het bouwen van vier woningen en slopen van twee gebouwen op de percelen gelegen te 9810 Eke (Nazareth), Zandstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 762G en 762H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 31 juli 2017 toe in de debatten.

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

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Sander KAÏRET loco advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij legt ter zitting een attest neer van Bpost van 21 augustus 2018.

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.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft de tussenkomende partij met een aangetekende brief van 5 april 2018 de mogelijkheid geboden om een laatste schriftelijke uiteenzetting in te dienen binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief van de Raad (artikel 81 Procedurebesluit).

Artikel 6, eerste lid Procedurebesluit bepaalt dat de betekening met een aangetekende brief, behalve in geval van bewijs van het tegendeel door de geadresseerde, geacht wordt plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief en dat de datum van aanbidding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip.

De tussenkomende partij legt op de openbare zitting van 21 augustus 2018 het bewijs neer dat de brief van de Raad aan de tussenkomende partij niet is betekend op vrijdag 6 april 2018 maar wel op maandag 9 april 2018. De vervaltermijn van twintig dagen is derhalve beginnen lopen op dinsdag 10 april 2018.

De laatste schriftelijke uiteenzetting werd ingediend met een aangetekende brief van 27 april 2018 en is tijdig.

IV. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth verleent op 16 mei 2011 aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in acht loten en het slopen van twee gebouwen. De eerste verzoekende partij tekent tegen deze vergunning administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij wil ligt op 23 augustus 2011 het beroep niet in en verleent een verkavelingsvergunning.

De eerste verzoekende partij vordert bij de Raad de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij. De Raad vernietigt op 2 juli 2013 met het arrest nr. A/2013/0356 de beslissing van de verwerende partij.

2.

De tussenkomenende partij dient op 8 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen de huidige betwiste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een het privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en het slopen van 2 gebouwen”* op de percelen gelegen te 9810 Eke (Nazareth), Zandstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

Een deel van het perceel met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 762G ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘De Biesten’ goedgekeurd op 10 november 2000, in een zone voor sociale woningbouw.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 december 2013 tot en met 3 januari 2014, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van de gemeente Gavere adviseert op 12 december 2013 gunstig onder voorwaarde dat de private toegangsweg een vrije breedte van 8 meter dient te hebben.

Na een aanpassing van het inplantingsplan waarbij de private toegangsweg een vrije breedte krijgt van 6 meter met langs beide kanten een groenstrook van 1 meter breed, adviseert de brandweer op 12 mei 2014 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 februari 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 4 december 2013 tot en met 3 januari 2014 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Gedurende het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Samenvatting van het bezwaarschrift:

1. Er is onduidelijkheid over de toepassing van de hemelwaterverordening.

Hoewel er sprake is van een groepswoningbouwproject, dient vastgesteld dat het aanvraagdossier voor de toepasselijkheid van de hemelwaterverordening een opsplitsing toepast met een berekeningsformulier per woning. Het project is in zijn totaliteit aangevraagd en moet dan ook in zijn totaliteit worden bekeken voor de toepassing van de verordening.

2. Het groepswoningbouwproject legt een hypotheek op de ontwikkeling van het achterliggende gebied.

De gronden van de familie Lardinoit palen aan de te ontwikkelen percelen die het voorwerp van de huidige aanvraag uitmaken. Daarenboven dient opgemerkt dat de gronden van de familie Lardinoit momenteel geen voldoende eigen ontsluiting hebben op de Zandstraat en er weinig tot geen alternatieven voorliggen voor een gedegen ontsluiting van deze gronden:

- De uitweg voor de betrokken percelen is onvoldoende breed om een latere verkaveling (waarop zo'n 25 tot 30 woningen kunnen gerealiseerd worden) te ontsluiten. De weg heeft immers een beperkte breedte van ong. 4 m.
- De betrokken percelen palen aan de rechterzijde aan een beek, waarachter reeds een volledige verkaveling vergund is (en momenteel in opbouw is). Ook deze grootschalige verkaveling (van de firma Bostoen) voorziet niet in een wegenis waarop de betrokken percelen van de familie Lardinoit kunnen aansluiten.
- Het enige onbebouwde perceel in de Zandstraat dat aansluit op de percelen van de familie Lardinoit (perceel met nr. 758k), is gelegen in een verkaveling en is bestemd voor een halfopen bebouwing. Temeer nu op het tweede lot van deze verkaveling al een woning (met wachtgevel) is opgericht tot op de perceelsgrens, getuigt het naar het oordeel van de familie Lardinoit niet van een goede ruimtelijke ordening om een ontsluiting via dit perceel te benaastigen.

Feit is dat het betrokken groepswoningbouwproject een latere ontwikkeling van de gronden van de familie Lardinoit eenvoudigweg onmogelijk maakt.

Waar zou worden opgeworpen dat de gronden van de familie Lardinoit momenteel niet kunnen worden aangesneden nu het GRS voorlopig niet voorziet in de aansnijding van de gronden gelegen in het BPA, dient opgemerkt dat eenzelfde redenering desgevallend ook dient gevolgd te worden voor huidige vergunningsaanvraag. In het GRS worden immers niet alleen de woonuitbreidingsgebieden, maar ook de woongebieden die niet palen aan een voldoende uitgeruste weg of gelegen zijn binnen een goedgekeurde verkaveling (voorlopig) bevroren.

Het behoeft weinig uitleg dat het vergunnen van allerlei afzonderlijke vergunningsaanvragen in een (grotendeels) onaangesneden woongebied, aanleiding geeft tot individuele projecten die geenszins op elkaar zijn afgestemd. Onnodig te zeggen dat het nefast is voor een zuinig ruimtegebruik alsook voor een goede ordening van het betrokken gebied, reden waarom dergelijke aanvragen in de administratieve praktijk geweigerd worden onder verwijzing naar de hypotheek die zulks legt op de ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende gebied.

Naar het oordeel van de familie Lardinoit getuigt de voorliggende vergunningsaanvraag nog steeds niet van een goede ruimtelijke ordening, nu het ontwerp inderdaad enkel gericht is op de eigen ontwikkeling, zonder rekening te houden met de toekomstige ontwikkeling van het volledige achterliggende gebied.

3. Is er sprake van een groepswoningbouwproject met private wegenis of van een verdoken verkaveling ?

De vraag wordt gesteld of de private toegangsweg effectief wel als private toegangsweg zal functioneren. Er is bijvoorbeeld geen gemeenschappelijk depot voor vuilnis aanwezig aan de Zandstraat en is het niet duidelijk dat de toegangsweg ter hoogte van de Zandstraat niet zal worden afgesloten.

Indien het openbare wegenis zou zijn, moet deze goedgekeurd worden door de gemeenteraad.

4. Het opzet van het groepswoningbouwproject voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening

- a) De vooropgestelde aanvraag vormt een partiële ontwikkeling van de eigendom van de vergunningsaanvragers enerzijds en het ruimer achterliggende gebied anderzijds. Hierdoor wordt een kwalitatieve ontwikkeling van het volledige gebied als één totaalconcept gehypothekeerd.
- b) De kwalitatieve voortuinzones zijn relatief. Quasi de volledige voortuinzone zal verhard worden als oprit in betonklinkers en er wordt weinig of in zeer beperkte mate groenaanplanting vooropgesteld.
- c) De vrijstaande woningen worden telkens tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien. De woningen zijn nochtans voorzien van 2 bouwlagen, hetgeen resulteert in een blinde gevel van maar liefst ca. 5 m kroonlijsthoogte en ca. 9 m nokhoogte (op het hoogste punt).

Gezien de bebouwing tot op de perceelsgrens ontstaat er in die zin een onaanvaardbare belasting op het aanpalende perceel: de aanpalende zal vanuit de leefruimte achteraan de woning (alsook vanaf het terras buiten) constant uitkijken op de blinde muur met een enorme hoogte. Deze gevel zal ongetwijfeld ook tot een significante afname van het zon- en daglicht leiden in de aanpalende woning.

d) Er wordt te weinig parkeerruimte voorzien.

e) Voorliggende aanvraag getuigt allerm minst van een goede aanleg ten opzichte van de voorliggende loten aan de Zandstraat. De betrokken huizenrij wordt hierdoor zowel aan de voorzijde (Zandstraat) als aan de achterzijde (door de zogenaamde private weg) ingesloten door wegenis.

Het College neemt omtrent het bezwaarschrift het volgende standpunt in:

1. De gewestelijke verordening hemelwater is inderdaad van toepassing wanneer:
 - overdekte constructies (her)bouwt, of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter
 - een verharding (her)aanlegt of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter
 - een afwatering aanlegt voor de hierboven vermelde constructies of verhardingen waarvan het hemelwater ervoor op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.Een privaat woonerf met private wegenis sluit meer aan bij een verkaveling dan bij individuele woningen.
2. Er kan niet akkoord gegaan worden met dit bezwaar. Het private woonerf ligt in het woongebied en moet geen rekening houden met de achterliggende gronden welke in het BPA 'De Biesten' liggen. In dit BPA werden 3 ontsluitingen voorzien voor deze gronden gelegen in het BPA.
3. Huidige aanvraag betreft een privaat woonerf met private toegang en zal zo behandeld worden. De private toegangsweg wordt niet goedgekeurd door de gemeenteraad.
4.
 - a. Idem bezwaar 2
 - b. Er is inderdaad zeer veel onduidelijkheid hoe de voortuin opgevat wordt.
 - c. In de 2^e bouwzone laat het College normaliter maar 1 bouwlaag met dak toe. Door de woning zo op te vatten in huidig ontwerp wordt langsheen de perceelsgrens een volwaardige 2^e verdieping gecreëerd met een kroonlijst van 5,38 m hoog. Ook geeft de toegevoegde studie van de bezonning op 21 maart en 21 september een vertekend beeld van de ontworpen en toekomstige situatie. Het geeft een beeld van de bezonning op 1 woning en niet de bezonning op het volledige project. En het zou tevens interessant zijn om de bezonning te weten tijdens de zomer en de winter, wanneer de zon het hoogst en het laagst staat.

- d. *Niet akkoord. Er wordt parkeren op eigen terrein voorzien.*
- e. *Dit is een situationele beoordeling.*

Algemene conclusie: In deze aanvraag wordt het ingediende bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. Rekening houdende met dit bezwaar en de gegeven standpunten kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor huidige aanvraag voor een privaat woonerf.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften Planologische voorschriften

De aanvraag is gelegen volgens het gewestplan Oudenaarde van 24 februari 1977 in woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een deel van het perceel, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie A, nr. 762g behoort tot het bijzonder plan van aanleg "De Biesten", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 november 2000. Dit deel wordt in principe niet opgenomen bij de indeling van het private woonerf maar wordt wel gebruikt als achtergrond voor een aantal loten van de aanvraag.

...

Andere van toepassing zijnde voorschriften

De aanvraag is niet gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg, vandaar de aanvraag voor een private woonerf met private wegenis.

De aanvraag is gelegen aan de Zandstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag is niet gelegen langsheen een spoorweg of gewestweg.

De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van een provinciale waterloop, nl. onbevaarbare waterloop

2e categorie, S221, Biestebeek.

...

Beschrijving van de. bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is niet gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg, vandaar de aanvraag voor een private woonerf met private wegenis.

De aanvraag is gelegen aan de Zandstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel is, volgens het gewestplan Oudenaarde van 24 februari 1977, gelegen in woongebied.

Een deel van het perceel, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie A, nr. 762g behoort tot het bijzonder plan van aanleg "De Biesten", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 november 2000. Dit deel wordt in principe niet opgenomen bij de indeling van het private woonerf maar wordt wel gebruikt als achtergrond voor een aantal loten van de aanvraag.

Huidige aanvraag beoogt een privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en slopen van 2 gebouwen.

Toelichtende nota van de aanvrager

Het traditionele denken over het bouwperceel met een onbebouwde strook aan beide zijden van de woning is een belangrijk obstakel om tot een goede verdichting en meer

privacy te komen. Om dit te realiseren wordt afstand genomen van de traditionele bouwvrije strook van 3 of 4 m rondom de woning.

In bijlage wordt een studie toegevoegd waaruit de bezonning van de tuin en terraszone blijkt op 21 maart en 21 september.

Alle woningen hebben een optimale oriëntatie en bezonning, gericht op het oosten, het zuiden en het westen. De noordergevel is een gesloten gevel.

Voor de voortuin in het oosten en de achtertuin in het westen wordt een grote diepte gecreëerd om een goede beleving van deze tuinstroken mogelijk te maken.

De niet-bebouwde tuinstrook naast de woning en de bouwvrije zijstrook wordt één grote private tuin met terras die een maximale privacy biedt. Deze tuin wordt afgeschermd door de achtermuur van de garage en de zijgevel van de er naast liggende woning. Om de bezonning van de tuin en het terras toe te laten wordt de hoogte van de garages beperkt tot maximum 2,90 m.

De perceelsoppervlakte van het woonerf is 9453,95 m².

De densiteit is 13,7 woningen/ha.

Het woonerf is toegankelijk langs de toegangsweg vanaf de Zandstraat.

De toegangsweg blijft een private weg.

De zone voor de woningen heeft een privaat gemeenschappelijk karakter en geeft toegang tot de opritten en de privéparkeerplaatsen van de woningen. Deze zone is verhard en heeft een lengte van meer dan 12,0 m, zowel links als rechts uit de as van de toegangsweg.

Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

De aanvraag is niet gelegen langs een voldoende uitgeruste weg, vandaar de aanvraag voor een private woonerf met private wegenis.

De aanvraag is gelegen aan de Zandstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag is niet gelegen langs een spoorweg of gewestweg.

De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van een provinciale waterloop, nl. onbevaarbare waterloop 2^e categorie, S221, Biestebeek.

...

Bijgevolg beslist het College van burgemeester en schepenen in de zitting van 3 maart 2014 het volgende:

- overwegende dat de aanvraag een privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en slopen van 2 gebouwen betreft;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied;
- gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer Gavere van 12 december 2013 mits voldaan wordt aan de vermelde maatregelen en reglementeringen en met volgende bijzondere aandachtspunten:
 - de private toegangsweg dient een vrije breedte van 8 m te hebben
 - een hydrant dient voorzien te worden op het einde van de private toegangsweg;
- gelet op het gunstig advies van TMVW zone Ronse, cel Klantenwerking en ondersteuning van 13 december 2013 met voorwaarden;

- gelet op het gunstig advies van Belgacom van 6 december 2013 met voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Intercommunale Gaselwest van 3 december 2013 met voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Telenet Sluispark van 30 december 2013 met voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid van 13 januari 2014 op voorwaarde dat:
 - de overloop van de hemelwaterputten aangesloten wordt op een infiltratievoorziening (al dan niet gemeenschappelijk voor het woonerf) met dimensies van 500 m² per ha verharde oppervlakte en een buffervolume van 400 m³ per ha verharde oppervlakte. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel
 - de waterdoorlatende materialen voor de private toegangsweg en voor de opritten worden geplaatst op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en infiltratie moet mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden, moet deze verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook) of naar een infiltratievoorziening;
- overwegende dat er een openbaar onderzoek is gehouden van 4 december 2013 tot en met 3 januari 2014;
- overwegende dat er gedurende het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend;
- gelet op het standpunt van de gemeentelijk_ stedenbouwkundig ambtenaar dat in deze aanvraag het ingediende bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard wordt. Rekening houdende met dit bezwaar en de gegeven standpunten kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor huidige aanvraag voor een privaat woonerf;
- overwegende dat de gewestelijke verordening hemelwater van toepassing is wanneer:
 - overdekte constructies (her)bouwt, of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter
 - een verharding (her)aanlegt of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter
 - een afwatering aanlegt voor de hierboven vermelde constructies of verhardingen waarvan het hemelwater ervoor op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

Een privaat woonerf met private wegenis sluit meer aan bij een verkaveling dan bij individuele woningen. De verordening werd hier niet voor bekeken;

- overwegende dat het private woonerf in het woongebied ligt en geen rekening moet houden met de achterliggende gronden welke in het BPA 'De Biesten' liggen. In dit BPA werden 3 ontsluitingen voorzien voor deze gronden gelegen in het BPA;
- overwegende dat er inderdaad zeer veel onduidelijkheid is hoe de voortuin opgevat wordt;
- overwegende dat in de 2e bouwzone het College normaliter maar 1 bouwlaag met dak toelaat. Door de woning zo op te vatten in huidig ontwerp wordt langsheen de perceelsgrens een volwaardige 2e verdieping gecreëerd met een kroonlijst van 5,38 m hoog. Ook geeft de toegevoegde studie van de bezonning op 21 maart en 21 september een vertekend beeld van de ontworpen en toekomstige situatie. Het geeft een beeld van de bezonning op 1 woning en niet de bezonning op het volledige

project. En het zou tevens interessant zijn om de bezonning te weten tijdens de zomer en de winter, wanneer de zon het hoogst en het laagst staat;

- overwegende dat de private toegangsweg geen vrije breedte van 8 m bedraagt volgens ingediend plan (volgens brandweeradvies);*
- overwegende dat het onduidelijk is hoe het algemeen rioleringsplan opgemaakt is voor het totale project;*
- overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard.*

De aanvraag strekkende tot een privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en slopen van 2 gebouwen geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan stedenbouwkundig niet worden aanvaard om bovenstaande redenen.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 14 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

a. De juridische aspecten

... ”

D. Ontbreken gemeenteraadsbesluit wegenis

Ondanks het feit dat nieuwe wegenis wordt aangelegd en dat een aansluiting of aanpassing op de bestaande openbare wegenis wordt voorgesteld, heeft de gemeenteraad hierover geen uitspraak gedaan.

Artikel 4.2.25. VCRO stelt:

“ ... ”

Aansluitend hierop kan verwezen worden naar het in de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet vervatte principe dat luidt dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding, aanpassing of opheffing ervan.

Een beslissing ter zake moet noodzakelijkerwijze voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen, wordt afgegeven. Deze beslissing omtrent de zaak van de wegen dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden, doch eveneens de uitrusting ervan te omvatten.

In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat de toegangsweg een private wegenis blijft. De gemeente heeft de aanvraag als dusdanig behandeld, als een privaat woonerf met private wegenis, en heeft de aanleg van de toegangsweg niet ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

De voorstelling van aanvrager omtrent het privaat karakter van deze wegenis ontslaat deze aanvraag niet van een advies van de Gemeenteraad.

In de wetgeving wordt niet gesteld dat het om openbare wegenis moet gaan. Wel kan

een openbaar of semi-openbaar karakter ontstaan door het feit dat de weg gebruikt wordt door het publiek, zoals bezoekers.

Er dient vastgesteld dat de wegenis in voorliggende aanvraag toegang zal bieden tot 4 woongelegenheden. Brievenbussen en tellers worden aan de straatzijde voorzien. Echter blijkt niet uit de plannen dat de toegangsweg aan de straatzijde zou worden afgesloten door een hekken. De wegenis zal vrij toegankelijk zijn.

In de toekomst is bovendien niet uitgesloten dat ook het meer noordelijk deel van het perceel zal worden bebouwd; waarbij ook deze nieuwe woningen zullen ontsloten worden via de wegenis.

Minstens dient geoordeeld dat de wegenis een semi-openbaar karakter zal kennen. De aanvraag dient dus voorgelegd te worden aan de gemeenteraad, zo het vergunningsverlenend bestuursorgaan zou oordelen dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

De gemeenteraadsbeslissing ontbreekt in onderhavig dossier en vormt een juridische belemmering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

De recent gewijzigde VCRO voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad op vraag van de gouverneur samen geroepen wordt om zich uit te spreken over de zaak van de wegen; in dit geval wordt ingevolge artikel 4.7.23 §2 VCRO de beroepstermijn verlengd naar 150 dagen.

Een dergelijke adviesvraag is enkel relevant ingeval het gevraagde als vergunbaar beschouwd kan worden.

b. De goede ruimtelijke ordening

Het beoogde ontwerp wordt niet voldoende inpasbaar bevonden binnen de omgeving.

Beoogd wordt de realisatie van 4 op de perceelsgrens opgerichte vrijstaande eengezinswoningen op een deel van een terrein gelegen achter open klassieke lage lintbebouwing. Het inpassen van een woonerfproject op deze locatie in tweede bouwzone dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, om het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet te verstoren.

Het gekozen gabariet, met ruim dakvolume, en de bouwwijze, waarbij de gebouwen ingeplant worden tot op de perceelsgrens, worden niet in overeenstemming bevonden met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De bebouwingsvorm strookt niet met wat gangbaar en aangewezen is voor bebouwing in een tweede bouwzone en zal leiden tot een al te zware visuele impact en hinderaspecten (inkijk) die het aanvaardbare overstijgen.

Het voorgestelde ontwerp houdt onvoldoende rekening met de bestaande omgevende bebouwing en komt ook omwille van opportuniteitsredenen niet voor vergunning in aanmerking komt.

Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.

Daarenboven kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat hetgeen voorgesteld wordt slechts een gedeeltelijke invulling van dit terrein betreft, zonder duidelijkheid te brengen over wat er met de rest van dit terrein zal gebeuren. Een dergelijke aanpak

maakt een beoordeling van de ruimtelijke impact van de totaliteit van de geplande werken onmogelijk.

2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.
..."*

Na de hoorzitting van 13 mei 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juni 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

...

C. Brandweeradvies

De Brandweer bracht op 12 december 2013 over de voorliggende aanvraag een brandpreventieverslag uit waarbij als bijzonder aandachtspunt wordt gewezen op het feit dat de private toegangsweg een vrije breedte van 8 m dient te hebben.

De toegangsstrook waarlangs het te verkavelen terrein ontsloten wordt naar de weg, kent een lengte van ca. 40 m en is gelegen tussen de percelen van de woningen Zandstraat 33 en 37. De breedte van deze strook bedraagt exact 8 m.

Echter worden groenbuffers voorzien naar de naastliggende woningen toe, aan beide zijden 1,5 m en na een lengte van \pm 17 m aan de linkerzijde verbreedend tot 3 m, waardoor de wegenis aldus in het eerste deel een vrije breedte heeft van 5 m, daarna versmallend tot 4 m.

De motivering van appellant dat een toegangsweg van 4 m breed voldoende is, gelet op een achterliggende ruime verharde zone, kan niet worden gevolgd. Een effectieve vrije breedte van 8 m zoals oorspronkelijk vereist voor de toegangsweg door de brandweer zou erin resulteren dat de wegenis moet aangelegd worden over de volledige breedte zodat geen ruimte overblijft om een groene bufferstrook te voorzien naar de aanpalende woningen toe.

Aanleg van de wegenis tot tegen de perceelsgrenzen is zowel naar impact op de naastliggende percelen Zandstraat 33 en 37 als naar uitzicht en integratie van het project niet te verantwoorden. De oorspronkelijke voorwaarde van de brandweer blijkt niet uitvoerbaar zonder dat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.

De brandweer heeft op basis van een beperkt gewijzigd inplantingsplan met ontsluiting van 6 m breed met langs beide kanten 1 m groen alsnog een gunstig advies uitgebracht.

D. Ontbreken gemeenteraadsbesluit wegenis

Appellant stelt dat de nieuw aan te leggen gezamenlijke oprit naar de ontworpen woningen een volledig privaat karakter zal krijgen. Dit blijkt onder meer uit de plannen, die voorzien in een plaats voor de brievenbussen van deze woningen aan de openbare weg.

In dat geval is, gelet op de rechtspraak van de Raad van State (Arresten Raad van State nrs. 172.771, van 26 juni 2007, 87.737 van 31 mei 2000, 138.271 van 09 december 2004, 65.228 van 14 maart 1997, 87.556 van 24 mei 2000, 189.815 van 27 januari 2009), geen uitspraak van de gemeenteraad nodig omtrent de voorziene wegenaansluiting. Deze komt immers niet tot de gemeentewegen te behoren. Om dit gegeven nog te versterken dient ter hoogte van de aansluiting van de gezamenlijke oprit op de openbare weg duidelijk vermeld te worden dat het gaat om een private weg.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Beoogd wordt de realisatie van 4 op de perceelsgrens opgerichte vrijstaande eengezinswoningen op een deel van een terrein gelegen achter open klassieke lage lintbebouwing. Het inpassen van een woonerfproject op deze locatie in tweede bouwzone dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, om het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet te verstoren.

Het gekozen gabariet, met ruim dakvolume, en de bouwwijze, waarbij de gebouwen ingeplant worden tot op de perceelsgrens, worden in overeenstemming bevonden met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De voorgestelde bebouwingsvorm vormt op deze plek een kwalitatieve invulling die niet zal resulteren in hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Het voorgestelde ontwerp houdt rekening met de bestaande omgevende bebouwing en komt voor vergunning in aanmerking komt. Het beoogde ontwerp wordt voldoende inpasbaar bevonden binnen de omgeving.

De hoogste nok is niet hoger dan de nokhoogte van de woningen in lintbebouwing in de Zandstraat. Door de wel overwogen laagbouw van de garage en het smalle hoofdvolume is er een ruime brede doorkijk naar achter.

Er is geen visuele impact en er zijn geen hinderaspecten zoals inkijk of mindere privacy.

De oriëntatie, de ruimtebeleving en het uitzicht, de woontypologie en de ordening en de inplanting met de relatie met de omgeving zijn grondig bestudeerd en in de nota bij de stedenbouwkundige aanvraag uitvoerig behandeld.

Door de situering van de woningen op grote diepte, ontstaan er ruime voortuinen en wordt er een grote afstand gecreëerd tussen de woningen en de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen in de Zandstraat. Het ontwerp respecteert maximaal de beleving in de diepe achtertuinten van de woningen in de Zandstraat.

Er zijn geen mogelijke hinderaspecten van inkijk of aantastingen van de privacy van de respectievelijke bewoners, omdat het ontwerp voorziet een grote afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat (14,38 m voor de dichtsbijliggende woning nr.4 (13,44 m voor de garage); d.i. meer dan de gangbare 10,00 m, en een nog grotere afstand t.o.v. de achtergevel van de woningen in de Zandstraat (min. 40,00 m).

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de toegangsweg dient uitgevoerd zoals overeengekomen met de brandweer en dat aan de toegangsweg duidelijk dient vermeld te worden dat het gaat om een private weg. Tevens dient als last gekoppeld te worden aan deze vergunning dat een bijdrage een bijdrage van 38.500 euro gestort moet worden aan de gemeente.

...

De eerste verzoekende partij en de heer Philippe LARDINOIT vorderen op 22 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juni 2014.

De Raad vernietigt met het arrest van 27 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0110 de beslissing van de verwerende partij van 26 juni 2014 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest.

3.

Het dossier wordt hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn verslag van 9 december 2016 adviseert om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2 Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

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

...

C. Brandweeradvies

De Brandweer bracht op 12 december 2013 over de voorliggende aanvraag een brandpreventieverslag uit waarbij als bijzonder aandachtspunt wordt gewezen op het feit dat de private toegangsweg een vrije breedte van 8 m dient te hebben.

De toegangsstrook waarlangs het te verkavelen terrein ontsloten wordt naar de weg, kent een lengte van ca. 40 m en is gelegen tussen de percelen van de woningen Zandstraat 33 en 37. De breedte van deze strook bedraagt exact 8 m.

Echter worden groenbuffers voorzien naar de naastliggende woningen toe, aan beide zijden 1,5 m en na een lengte van \pm 17 m aan de linkerzijde verbreedend tot 3 m, waardoor de wegenis aldus in het eerste deel een vrije breedte heeft van 5 m, daarna versmallend tot 4 m.

De motivering van appellant dat een toegangsweg van 4 m breed voldoende is, gelet op een achterliggende ruime verharde zone, kan niet worden gevolgd. Een effectieve vrije breedte van 8 m zoals oorspronkelijk vereist voor de toegangsweg door de brandweer zou erin resulteren dat de wegenis moet aangelegd worden over de volledige breedte zodat geen ruimte overblijft om een groene bufferstrook te voorzien naar de aanpalende woningen toe.

Aanleg van de wegenis tot tegen de perceelsgrenzen is zowel naar impact op de naastliggende percelen Zandstraat 33 en 37 als naar uitzicht en integratie van het project niet te verantwoorden. De oorspronkelijke voorwaarde van de brandweer blijkt niet uitvoerbaar zonder dat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.

De brandweer heeft op basis van een beperkt gewijzigd inplantingsplan met ontsluiting van 6 m breed met langs beide kanten 1 m groen alsnog een gunstig advies uitgebracht.

D. Ontbreken gemeenteraadsbesluit wegenis

Ondanks het feit dat nieuwe wegenis wordt aangelegd en dat een aansluiting of aanpassing op de bestaande openbare wegenis wordt voorgesteld, heeft de gemeenteraad hierover geen uitspraak gedaan.

Artikel 4.2.25. VCRO stelt:

...

Aansluitend hierop kan verwezen worden naar het in de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet vervatte principe dat luidt dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding, aanpassing of opheffing ervan.

Een beslissing ter zake moet noodzakelijkerwijze voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen, wordt afgegeven. Deze beslissing omtrent de zaak van de wegen dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden, doch eveneens de uitrusting ervan te omvatten.

In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat de toegangsweg een private wegenis blijft. De gemeente heeft de aanvraag als dusdanig behandeld, als een privaat woonerf met private wegenis, en heeft de aanleg van de toegangsweg niet ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

De voorstelling van aanvrager omtrent het privaat karakter van deze wegenis ontslaat deze aanvraag niet van een advies van de Gemeenteraad.

In de wetgeving wordt niet gesteld dat het om openbare wegenis moet gaan. Wel kan een openbaar of semi-openbaar karakter ontstaan door het feit dat de weg gebruikt wordt door het publiek, zoals bezoekers.

Er dient vastgesteld dat de wegenis in voorliggende aanvraag toegang zal bieden tot 4 woongelegenheden. Brievenbussen en tellers worden aan de straatzijde voorzien. Echter blijkt niet uit de plannen dat de toegangsweg aan de straatzijde zou worden afgesloten door een hekken. De wegenis zal vrij toegankelijk zijn.

In de toekomst is bovendien niet uitgesloten dat ook het meer noordelijk deel van het perceel zal worden bebouwd; waarbij ook deze nieuwe woningen zullen ontsloten worden via de wegenis.

Minstens dient geoordeeld dat de wegenis een semi-openbaar karakter zal kennen. De aanvraag dient dus voorgelegd te worden aan de gemeenteraad, zo het vergunningsverlenend bestuursorgaan zou oordelen dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

De gemeenteraadsbeslissing ontbreekt in onderhavig dossier en vormt een juridische belemmering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

De recent gewijzigde VCRO voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad op vraag van de gouverneur samen geroepen wordt om zich uit te spreken over de zaak van de wegen; in dit geval wordt ingevolge artikel 4.7.23 §2 VCRO de beroepstermijn verlengd naar 150 dagen.

Een dergelijke adviesvraag is enkel relevant ingeval het gevraagde als vergunbaar beschouwd kan worden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het beoogde ontwerp wordt niet voldoende inpasbaar bevonden binnen de omgeving

Beoogd wordt de realisatie van 4 op de perceelsgrens opgerichte vrijstaande eengezinswoningen op een deel van een terrein gelegen achter open klassieke lage lintbebouwing (1 bouwlaag onder hellende bedaking). Het inpassen van een woonerfproject op deze locatie in tweede bouwzone dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, om het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet te verstoren.

Het gekozen gabariet, 1 volwaardige bouwlaag met ruim hoog opgaand dakvolume (dakhelling aan de zuidelijke zijde van 75° en nokhoogte op meer dan 9 m) wordt niet in overeenstemming bevonden met het landelijk karakter, de beperktere schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De bebouwingsvorm strookt niet met wat gangbaar en aangewezen is voor bebouwing in een tweede bouwzone op de locatie en zal, ondanks de weliswaar ruime afstanden tot de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat van minstens ca. 14 m, leiden tot een al te zware visuele impact en hinderaspecten (inkijk) die de te verwachten en aanvaardbare hinder overstijgen.

Bijkomend dient vastgesteld dat de wegenis ter ontsluiting van de woningen nagenoeg tot pal achter de achterste perceelsgrens van de voorliggende woningen langsheen de Zandstraat wordt voorzien, enkel ervan gescheiden door een groenstrook van 1 m, wat naar integratie toe minder passend is.

Het voorgestelde ontwerp houdt onvoldoende rekening met de bestaande omgevende bebouwing en komt ook omwille van opportuniteitsredenen niet voor vergunning in aanmerking komt.

Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.

Daarenboven kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat hetgeen voorgesteld wordt slechts een gedeeltelijke invulling van dit terrein betreft, zonder duidelijkheid te brengen over wat er met de rest van dit terrein zal gebeuren. Een dergelijke aanpak maakt een beoordeling van de ruimtelijke impact van de totaliteit van de geplande werken onmogelijk.

Er dient rekening gehouden met de ruime omgeving, met name het nog te ontwikkelen noordelijk deel en het achterliggend woongebied. Er kan vooralsnog niet gesteld dat voorliggende aanvraag geen hypotheek legt op een mogelijke toekomstige ontsluiting of ontwikkeling van deze gebieden. Ook omwille van deze reden kan niet gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 20 december 2016 willicht de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende aangepaste plannen en onder voorwaarden en lasten. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

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

...

C. Brandweeradvies

De Brandweer bracht op 12 december 2013 over de voorliggende aanvraag een brandpreventieverslag uit waarbij als bijzonder aandachtspunt wordt gewezen op het feit dat de private toegangsweg een vrije breedte van 8 m dient te hebben.

De toegangsstrook waarlangs het te verkavelen terrein ontsloten wordt naar de weg, kent een lengte van ca. 40 m en is gelegen tussen de percelen van de woningen Zandstraat 33 en 37. De breedte van deze strook bedraagt exact 8 m.

Echter worden groenbuffers voorzien naar de naastliggende woningen toe, aan beide zijden 1,5 m en na een lengte van \pm 17 m aan de linkerzijde verbredend tot 3 m, waardoor de wegenis aldus in het eerste deel een vrije breedte heeft van 5 m, daarna versmallend tot 4 m.

De motivering van appellant dat een toegangsweg van 4 m breed voldoende is, gelet op een achterliggende ruime verharde zone, kan niet worden gevolgd. Een effectieve vrije breedte van 8 m zoals oorspronkelijk vereist voor de toegangsweg door de brandweer zou erin resulteren dat de wegenis moet aangelegd worden over de volledige breedte

zodat geen ruimte overblijft om een groene bufferstrook te voorzien naar de aanpalende woningen toe.

Aanleg van de wegenis tot tegen de perceelsgrenzen is zowel naar impact op de naastliggende percelen Zandstraat 33 en 37 als naar uitzicht en integratie van het project niet te verantwoorden. De oorspronkelijke voorwaarde van de brandweer blijkt niet uitvoerbaar zonder dat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.

De brandweer heeft op basis van een beperkt gewijzigd inplantingsplan met ontsluiting van 6 m breed met langs beide kanten 1 m groen alsnog een gunstig advies uitgebracht.

D. Ontbreken gemeenteraadsbesluit wegenis

Appellant stelt dat de nieuw aan te leggen gezamenlijke oprit naar de ontworpen woningen een volledig privaat karakter zal krijgen. Dit blijkt onder meer uit de plannen, die voorzien in een plaats voor de brievenbussen van deze woningen aan de openbare weg.

In dat geval is, gelet op de rechtspraak van de Raad van State (Arresten Raad van State nrs. 172.771, van 26 juni 2007, 87.737 van 31 mei 2000, 138.271 van 09 december 2004, 65.228 van 14 maart 1997, 87.556 van 24 mei 2000, 189.815 van 27 januari 2009) , geen uitspraak van de gemeenteraad nodig omtrent de voorziene wegenisaanleg. Deze komt immers niet tot de gemeentewegen te behoren. Om dit gegeven nog te versterken dient ter hoogte van de aansluiting van de gezamenlijke oprit op de openbare weg duidelijk vermeld te worden dat het gaat om een private weg.

Ondertussen zijn al vergunning verleend voor 4 woningen op het noordelijk/rechter deel van dit terrein, die ook ontsloten worden via deze private weg. Deze vergunningen zijn definitief, zodat nog bezwaarlijk kan gesteld worden dat deze weg niet als privaat kan aanvaard worden.

Appellant legt verduidelijkende plannen neer waarop volgende zaken vermeld staan:

- Opendraaiend hekken met parlofoon-opener en met sleutelkuis voor de brandweer;*
- Zone voor huisvuilzakken (ter hoogte van de rooilijn) (gemeenschappelijk depot);*
- Zone voor brievenbussen (ter hoogte van de rooilijn);*
- Bord met aanduiding “private weg”;*
- Aansluitingskast aan de rooilijn voor aansluiting op openbaar net voor elektriciteit, telefoon, aardgas en water;*

Hiermee is voldoende aangetoond dat de toegangsweg een louter privaat gebruik voor de bewoners (en hun eventuele bezoekers) zal kennen.

De toegangsweg heeft bijgevolg geen “openbaar” of “quasi openbaar” karakter. De inrit is alleen toegankelijk voor de bewoners en de genodigden van de bewoners (zoals elke andere private oprit).

Er dient bijgevolg geen beslissing in de zin van artikel 4.2.25 VCRO voor te liggen.

De aanpassing van de plannen betreffen beperkte aanpassingen – eerder verduidelijkingen (want reeds omschreven in de initiële nota) – en voldoen ontegensprekelijk aan artikel 4.3.1 §1, 2° lid:

...

De beperkte verduidelijkingen zijn het gevolg van het advies van de PSA alsook de opmerkingen geuit tijdens het openbaar onderzoek. Er kan verder niet ingezien worden hoe de rechten van derden door deze aanpassing van de plannen zouden kunnen geschonden zijn; evenmin wordt er afbreuk gedaan aan de bescherming van de mens, milieu of goede ruimtelijke ordening.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Beoogd wordt de realisatie van 4 op de perceelsgrens opgerichte vrijstaande eengezinswoningen op een deel van een terrein gelegen achter open klassieke lage lintbebouwing. Het inpassen van een woonerfproject op deze locatie in tweede bouwzone dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, om het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet te verstoren.

Het gekozen gabariet, met ruim dakvolume, en de bouwwijze, waarbij de gebouwen ingeplant worden tot op de perceelsgrens, worden in overeenstemming bevonden met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De voorgestelde bebouwingsvorm vormt op deze plek een kwalitatieve invulling die niet zal resulteren in hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Het voorgestelde ontwerp houdt rekening met de bestaande omgevende bebouwing en komt voor vergunning in aanmerking komt. Het beoogde ontwerp wordt voldoende inpasbaar bevonden binnen de omgeving.

De hoogste nok is niet hoger dan de nokhoogte van de woningen in lintbebouwing in de Zandstraat. Door de wel overwogen laagbouw van de garage en het smalle hoofdvolume is er een ruime brede doorkijk naar achter.

Er is geen visuele impact en er zijn geen hinderaspecten zoals inkijk of mindere privacy.

De oriëntatie, de ruimtebeleving en het uitzicht, de woontypologie en de ordening en de inplanting met de relatie met de omgeving zijn grondig bestudeerd en in de nota bij de stedenbouwkundige aanvraag uitvoerig behandeld.

Door de situering van de woningen op grote diepte, ontstaan er ruime voortuinen en wordt er een grote afstand gecreëerd tussen de woningen en de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen in de Zandstraat. Het ontwerp respecteert maximaal de beleving in de diepe achtertuinten van de woningen in de Zandstraat.

Er zijn geen mogelijke hinderaspecten van inkijk of aantastingen van de privacy van de respectievelijke bewoners, omdat het ontwerp voorziet een grote afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat (14,38 m voor de dichtsbijliggende woning nr.4 (13,44 m voor de garage); d.i. meer dan de gangbare 10,00 m, en een nog grotere afstand t.o.v. de achtergevel van de woningen in de Zandstraat (min. 40,00 m).

De globale ontwikkeling van het terrein van appellant is gekend middels de twee bijkomende definitieve vergunningen van 17 november 2014 voor het bouwen van twee woningen met een bescheiden woonaanbod, en van 16 maart 2015 voor het bouwen van twee woningen met een dubbele garage.

Met deze aanvraag wordt het 'binnengebied' van appellant volledig geordend met acht woningen.

Het achterliggend terrein van de bezwaarindieners is gelegen in een Bijzonder Plan van Aanleg. Dit betekent dus dat er juridisch reeds een ordening aan deze percelen is gegeven. Deze ordening omvat tevens de ontsluiting van de percelen die zijn gelegen binnen dit Plan van Aanleg. Deze ordening met ontsluiting impliceert op z'n beurt dat er ontsluiting moet genomen worden via de ontsluitingen die aangegeven zijn in dit Plan van Aanleg.

Er kan dan ook niet ingezien worden hoe de percelen van bezwaarindieners zouden kunnen ontsluiten via de percelen van appellant, nog daar gelaten de vraag hoe bezwaarindieners zouden kunnen aanspraak maken op de eigendom van appellant.

Het voorzien van een uitweg via de terreinen van appellant zou in strijd zijn met de verordenende voorschriften van het BPA en een afwijking op de bestemming inhouden, hetgeen niet kan in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

De van oudsher bestaande toestand (zie o.m. de verkavelingen van 1979 en 2011 (vergunning zoals afgeleverd door de Deputatie in zitting van 29.09.2011, en vernietigd bij Arrest van de RvVb dd. 02.07.2013)) voorziet geen enkele ontsluiting "voor het achterliggend terrein" over de percelen van app, waardoor een vergunning op dit vlak niets wijzigt, en bovendien beschikt het achterliggend terrein over eigen ontsluitingsmogelijkheden.

Het college van burgemeester en schepenen verwierp destijds het desbetreffende bezwaar, stellende dat:

"Er kan niet akkoord gegaan worden met dit bezwaar. Het private woonerf ligt in woongebied en moet geen rekening houden met de achterliggende gronden welke in het BPA "De Biesten" liggen.

In dit BPA werden drie ontsluitingen voorzien voor deze gronden gelegen in het BPA."

De gemeente stelt dat de drie volwaardige toegangswegen waarvan sprake is in het bpa deze zijn langsheen de Zandstraat over perceel Tweede Afdeling, Sectie A, nr. 757B, langsheen de Stationsstraat en ter hoogte van de hoek Zandstraat-de Lichterveldestraat, zoals aangeduid op het bestemmingsgebied van BPA "De Biesten".

Het achterliggend gebied moet beschouwd worden als één geheel, conform het BPA.

De mogelijkheden voor toekomstige ontsluiting van de nog te ontwikkelen gebieden (achterliggend gebied) worden geordend in het BPA "Ten Biesten".

Uit de voorschriften van dit BPA, met bijhorend bestemmingsplan, blijken voldoende ontsluitingsmogelijkheden aanwezig te zijn.

Het nog niet ontwikkeld gebied van het BPA moet conform het Gemeentebestuur worden beschouwd als één geheel zodat bij "ontvriezing", een ordening zal worden gecreëerd waardoor de verschillende eigenaars gebruik kunnen maken van de door het BPA verordend opgelegde ontsluitingswegen conform de visie van het Gemeentebestuur.

Met betrekking tot het perceel zelf en de reeds bestaande bebouwing langsheen de Zandstraat werd reeds aangegeven dat door de respectievelijke vergunningen dd. 17 november 2014 (twee woningen) en 16 maart 2015 (twee woningen), aangevuld met huidige aanvraag, de globale inrichting van het 'binnengebied' is gekend.

Het woonerfproject is het resultaat van een weloverwogen en uitgebalanceerd concept. De oriëntatie, de ruimtebeleving en het uitzicht, de woontypologie, de ordening en de inplanting met de omgeving (Zandstraat), zijn grondig bestudeerd.

Door de situering van de woningen op grote diepte, ontstaat er een ruime voortuinzone en wordt er een grote ruimtelijkheid gecreëerd tussen de woningen en de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen in de Zandstraat (met diepe tuinen) (de afstand is groter dan 10,00m). Dit laat een goede ruimtelijke beleving toe in de open voortuinzone, met een maximaal respect voor de beleving in de diepe achtertuinten van de woningen in de Zandstraat.

Er zijn geen mogelijke hinderaspecten van inkijk of aantasting van de privacy van de respectievelijke bewoners, omdat het ontwerp voorziet in voldoende grote afstand ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat (10,71m voor de dichtst-bijliggende woning nr. 5); dit is meer dan de gangbare 10 meter, in een grote afstand ten opzichte van de achtergevel van de woningen in de Zandstraat (minimum 40m), in een groene buffer langs de achterste perceelsgrens en in een hoogste nok die niet hoger is dan de nokhoogte van de woningen in lintbebouwing in de Zandstraat. Door het weloverwogen smalle hoofdvolume is er een ruime brede doorkijk naar achter.

De doordachte inplanting van de woningen optimaliseert de privacy, het zicht - zowel uitzicht als doorzicht (de woningen staan haaks op de voorbouwlijn) -, en de lichtinval en bezonning.

De open bebouwing en de inplanting van de woningen is naar functie als naar typologie in harmonie met de residentiële omgeving van de Zandstraat.

Voor wat de woningen, voorwerp van de aanvraag zelf, betreft, wordt de perceelsoppervlakte maximaal benut als tuin. Er zijn geen verloren bouwvrije zijstroken; elke woning heeft een private afgeschermd buitenruimte waarbij rekening is gehouden met oriëntatie, privacy, en bezonning.

Door de samenvoeging van de voortuinen wordt één grote open en harmonische ruimte gecreëerd.

Alle woningen hebben een optimale oriëntatie en bezonning, gericht op het oosten, het zuiden en het westen. De noordergevel is een gesloten gevel.

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het betreft hier een inbreidingsproject met het oog op het creëren van betaalbaar wonen en het vrijwaren van een open ruimte gebied, principes die passen in deze van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De aanvraag kadert in het huidig stedenbouwkundig beleid, alwaar men steeds meer wil evolueren naar "verdichting" en "concentratie in de kernen". Hieromtrent kan ondermeer verwezen worden naar de recente standpunten zoals ingenomen door de Vlaamse Bouwmeester alsook de bevoegde Minister voor Ruimtelijke Ordening. Deze beleidsvisie is erop gericht de open ruimte te vrijwaren en, omwille van de grondschaarste, meer en meer naar kleinere percelen en dichter wonen te evolueren, met de creatie van een variatie in aanbod waardoor verschillende mensen met verschillende wensen en mogelijkheden hun gading kunnen vinden.

De Vlaamse Bouwmeester stelt dienaangaande: “Het doel van de Vlaamse Regering is om in een straal van 1 kilometer rond vervoersknopen te komen tot een woondichtheid van 35 woningen per hectare.”.

De Vlaamse Bouwmeester promoot een verdichting in de kernen, met het voorzien van gemeenschappelijke ruimten (speelpleinen, groenpleinen, gemeenschappelijk gebruik zwembad,).

Het ontwerp sluit naadloos aan bij deze beleidsvisies.

De voorgestelde woningtypologie is in overeenstemming met residentiële omgeving in Zandstraat, er wordt voldoende afstand ten opzichte van perceelsgrens gevrijwaard, wat zorgt voor voldoende privacy, de nokhoogte is niet hoger dan de woningen in Zandstraat en er wordt voorzien in een groenbuffer.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de toegangsweg dient uitgevoerd zoals overeengekomen met de brandweer en dat aan de toegangsweg duidelijk dient vermeld te worden dat het gaat om een private weg. Tevens dient als last gekoppeld te worden aan deze vergunning dat een bijdrage een bijdrage van 38.500 euro gestort moet worden aan de gemeente.

3. Besluit met 5 ja-stemmen, 1 nee-stem en 0 onthoudingen

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 3 maart 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Nazareth houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Erfgenamen Bosschem – De Clercq A., wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen onder de voorwaarden dat de toegangsweg dient uitgevoerd zoals overeengekomen met de brandweer (6m breed over de volle lengte met links en rechts 1m groenstrook) en dat aan de toegangsweg duidelijk dient vermeld te worden dat het gaat om een private weg. De adviezen van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en brandweer van Gavere zijn na te leven.

Aan deze vergunning wordt in toepassing van het grond- en pandendecreet en in functie van de bescheiden last, volgende last gekoppeld : er dient een bijdrage van 38.500 euro gestort te worden aan de gemeente Nazareth.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen beroep in als belanghebbende derden die hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing (artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO). Zij zijn de (mede-)eigenaars zijn van een terrein (percelen nummers 759, 760 en 761B) dat gelegen is net achter en palend aan de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen wijzen op een ontsluitingsprobleem voor hun percelen. Zij stellen dat het college van burgemeester en schepenen ondertussen twee stedenbouwkundige vergunningen heeft verleend voor het bouwen van telkens twee woningen op het rechtse deel van het terrein, eigendom van de tussenkomende partij. Die woningen zouden de ontsluitingsmogelijkheden voor de percelen van de verzoekende partijen aantasten. Ook de bestreden beslissing zou een latere ontwikkeling van het terrein van de verzoekende partijen hypothekeren. De voorziene wegenis bestaat immers uit een afgeplatte pijpenkop die geen enkel raakpunt heeft met de achterliggende percelen van de verzoekende partijen. Bovendien betreft het een private wegenis. Op de percelen van de tussenkomende partij kan geen enkele bijkomende ontsluitingsweg meer worden aangelegd ter ontsluiting van de percelen van de verzoekende partijen. De enige bestaande toegangsweg naar hun terrein (vier meter breed, verbonden met de Zandstraat) zou te smal zijn voor de aanleg van een weg voor autoverkeer.

Verder zetten de verzoekende partijen uiteen dat de bestreden beslissing niet kadert in een globale visie op de ontwikkeling van het volledige gebied, waardoor de goede ruimtelijke ordening, onder meer op het vlak van noodzakelijke toegangswegen, in het gedrang wordt gebracht.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat het gaat om een project met een atypische configuratie, waardoor de vier tuinen onmiddellijk aan de percelen van de verzoekende partijen zullen grenzen en/of erop zullen uitkijken, en wat hinder kan veroorzaken door inkijk bij de latere ontwikkeling van de gronden. Bovendien wordt een te groot gabarit voorzien voor de woningen die gelegen zijn in de tweede bouwzone.

De verzoekende partijen wijzen er ook nog op dat hun belang is aanvaard in de procedure die geleid heeft tot het vernietigingsarrest van 27 september 2016.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij werpt vooreerst op dat zij niet inziet hoe het niet hebben van een toegangsweg in de bestreden beslissing gezien kan worden als een gevolg van de nieuwe vergunning voor de percelen van de tussenkomende partij. Net zoals de percelen van de tussenkomende partij beschikken de percelen van de verzoekende partijen niet van enig recht of mogelijkheid tot ontsluiting. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat het bezwaar van de verzoekende partijen ter zake werd verworpen omdat het BPA 'De Biesten', waarin de percelen van de verzoekende partijen gelegen zijn, eigen ontsluitingsmogelijkheden heeft. Aan het terrein van de verzoekende partijen is dus reeds een ordening gegeven die ook de ontsluiting van het terrein omvat. De tussenkomende partij ziet niet in hoe de percelen van de verzoekende partijen kunnen ontsluiten via de percelen van de tussenkomende partij. Volgens haar is de conclusie dat er geen hinder en nadelen inzake ontwikkelingsproblemen voortvloeien uit de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij weerlegt vervolgens de stelling van de verzoekende partijen dat hun belang niet meer kan worden betwist omdat de Raad hun belang in het vernietigingsarrest van 27 september 2016 heeft aanvaard. Zij wijst erop dat de bestreden beslissing niet dezelfde is als die die aanleiding heeft gegeven tot het vernietigingsarrest en dat sinds het vernietigingsarrest er nieuwe belanghebbende feiten tussengekomen kunnen zijn. Wat betreft dat laatste haalt de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning van 17 november 2014 en 16 maart 2015 aan voor het bouwen van telkens twee woningen in een privaat woonerf. Deze vergunningen zijn definitief en worden uitgevoerd. Volgens de tussenkomende partij slagen de verzoekende partijen er niet in om zelfs met de helft van het terrein van de tussenkomende partij in ontwikkeling op concrete wijze het gebrek aan ontsluiting van hun achterliggende percelen te duiden. Het gegeven dat de verzoekende partijen beide vergunningen, die samen identiek zijn aan het voorwerp van de bestreden beslissing, niet hebben aangevochten, volstaat reeds om te besluiten tot de onontvankelijkheid van de vordering.

Ook de stelling van de verzoekende partijen dat de enige bestaande strook van vier meter niet afdoende zou zijn voor gemotoriseerd verkeer en dat door het bouwproject alle andere ontsluitingsmogelijkheden ongedaan gemaakt zouden worden, kan niet gevolgd worden. De tussenkomende partij verwijst naar een schrijven van de gemeenten Nazareth van 25 november 2016, naar een stratenplan en foto's. Zij verwijst ook naar de ontsluitingen die in het BPA zijn voorzien.

De tussenkomende partij stelt verder dat de beweerde inkijk betrekking heeft op eventuele toekomstige kavels en dat het dus niet zeker is of en in welke constellatie die kavels zullen komen. Inkijk kan maar een nadeel zijn voor bewoners van naburige percelen. Er kan in die omstandigheden bezwaarlijk worden aangenomen dat de verzoekende partijen persoonlijke hinder of nadelen ondervinden.

Opnieuw verwijst de tussenkomende partij naar de stedenbouwkundige vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015. Ook deze woningen kijken uit op de percelen van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen tonen niet aan waarom de realisatie van de woningen, voorwerp van de bestreden beslissing, tot meer inkijk zou leiden dan de woningen, voorwerp van de niet bestreden vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat op basis van een luchtfoto afdoende werd aangetoond dat hun percelen onvoldoende ontsloten kunnen worden via de bestaande (te smalle) toegang. Daarenboven kan volgens de verzoekende partijen niet worden ontkend dat de percelen van de tussenkomende partij wel een ontsluiting heeft naar de Zandstraat, dat deze ontsluiting ook op korte afstand van de percelen van de verzoekende partijen is gelegen en dat het vergunde

project elke ontsluiting voor de percelen van de verzoekende partijen langs deze toegangsweg onmogelijk maken.

De argumentatie dat de verzoekende partijen geen recht op uitweg hebben over de gronden van de tussenkomende partij is volgens de verzoekende partijen kortzichtig en niet relevant, zoals door de Raad bevestigd. Ook het gegeven dat er mogelijk nog andere ontsluitingsmogelijkheden zijn, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat één van de ontsluitingsmogelijkheden teniet wordt gedaan door de huidige vergunningsaanvraag. De verzoekende partijen beweren dat het BPA, dat opgemaakt is in 1973, niet voorziet in een afdoende ordening en ontsluiting van de percelen. Dat BPA biedt niet de nodige garanties op een gedegen ontsluiting van het gebied. Het BPA duidt slecht een grote zone voor sociale woningbouw aan, zonder verdere aanduiding van wegenis enzovoort.

Wat betreft de reeds vergunde woningen die in uitvoering zijn, merken de verzoekende partijen op dat deze woningen de ontsluiting van de achterliggende percelen van de verzoekende partijen nog niet onmogelijk gemaakt hebben, nu er nog steeds een ruime strook onbebouwd is. Het is door de huidige bestreden beslissing dat de laatste nog onbebouwde strook volledig wordt ingenomen door bebouwing en elke ontsluitingsmogelijkheid verloren zal gaan.

De verzoekende partijen herhalen/benadrukken dat zowel hun percelen als de percelen van de tussenkomende partij gelegen zijn in een binnengebied, waardoor het aangewezen is de betrokken percelen te ontwikkelen in een samenhangend geheel. De bestreden beslissing kadert echter niet in een globale visie op de ontwikkeling van het volledige gebied.

Dat de gronden van de tussenkomende partij niet in het BPA gelegen zijn, mag volgens de verzoekende partijen geen reden vormen om voor de ontwikkeling van deze gronden abstractie te maken van de rest van het binnengebied. Door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is destijds gewaarschuwd voor dergelijke eenzijdige, op zichzelf staande ontwikkelingen. Ook in eerdere weigeringsbeslissingen voor de ontwikkelingen van de betrokken gronden werd gewezen op het feit dat een fragmentaire ontwikkeling voorkomen moet worden.

Over de inkijk benadrukken de verzoekende partijen nog dat hun eigendom gelegen is in woongebied en dat het BPA voorziet in sociale woningbouw, zodat het gebied naar de toekomst toe zeker bebouwbaar/ontwikkelaar is. Er kan niet ontkend worden dat de belangrijkste leefruimtes en terrassen van de voorziene woningen georiënteerd zijn in de richting van de percelen van de verzoekende partijen. Ten slotte benadrukken de verzoekende partijen dat het volstaat dat er een risico is op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen.

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de verzoekende partijen naast de kwestie argumenteren waar zij verwijzen naar rechtspraak van de Raad volgens hetwelk er een voldoende belang geput kan worden uit ontsluitingsproblemen. Volgens de tussenkomende partij spreken de verzoekende partijen niet tegen dat het BPA 'De Biesten' reeds voorziet in drie ontsluitingen. Verder stelt de tussenkomende partij nog dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota de ruimtelijke ordening zoals geregeld door het BPA en het gewestplan op één hoop gooien. De verzoekende partijen maken abstractie van het feit dat een BPA een planologische verfijning vormt van de gewestplanbestemming en de invulling van de goede ruimtelijke ordening in dit BPA noodzakelijk anders is dan een gewestplan. De tussenkomende partij herhaalt haar conclusie dat er geen ontsluitingsproblemen kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing. Verder merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota geen betwisting voeren omtrent het feit dat zij de twee stedenbouwkundige vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015 onbestreden

hebben gelaten en dat zij niet aantonen in welk opzicht het thans bestreden project hinder zou teweegbrengen terwijl dit kennelijk niet het geval is voor de percelen die in ontwikkeling zijn ingevolge de twee (identieke) vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015. Ten slotte meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet aantonen dat de drie besproken ontsluitingsmogelijkheden voor hun percelen binnen het BPA ontoereikend zijn.

Volgens de tussenkomende partij maken de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota evenmin concreet waarin het risico op inkijk zou bestaan ten aanzien van nog niet bestaande kavels. Het louter opwerpen dat het voorwerp van de bestreden beslissing een atypische configuratie zou hebben, komt volgens de tussenkomende partij neer op het weergeven van een subjectief partijstandpunt dat niet van aard is om enige toekomstige inkijkhinder concreet te maken.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij, als eigenaar van het naburig perceel, hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, onder meer door de mogelijke inkijk op hun eigendom ten gevolge van de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund zijn. In zoverre de tussenkomende partij opwerpt dat de aangevoerde hinder en nadelen onvoldoende persoonlijk zijn, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen weliswaar zelf geen rechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden van mogelijke inkijk, maar als eigenaars van hun percelen wel persoonlijk getroffen kunnen worden in de ontwikkelingsmogelijkheden van hun percelen.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk en actueel. De mogelijke inkijk maakt deel uit van het debat ten gronde in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De vraag of de verzoekende partijen een actueel belang hebben nu inmiddels twee nieuwe (definitieve) vergunningen verleend werden waarbij dezelfde toegangsweg eveneens als een private wegnis werd vergund, dient beoordeeld te worden in het kader van het belang bij het op dat punt aangevoerde middel.

De Raad aanvaardt dat de verzoekende partijen in het stadium van de beoordeling van de ontvankelijkheid van hun vordering beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, zodat de toegang tot een debat ten gronde hen niet kan onzegd worden.

De Raad verwerpt de exceptie van de tussenkomende partij.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.2.25 en 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, van de artikelen 42 en 43 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991

betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen merken in een eerste onderdeel op dat de tussenkomende partij van bij aanvang een verkavelingsproject op het oog had maar dat het project, de vierde aanvraag ondertussen, opgesplitst werd en beperkt werd tot een stedenbouwkundige vergunning, waarbij plots sprake is van een private wegenis. Uitgezonderd het woordje '*private toegangsweg*' en '*brievenbussen*' blijkt uit de plannen van de aanvraag niets over de private wegenis. Er wordt niet geduid hoe en waar exact de brievenbussen zullen komen, hoe het zit met de huisvuilophaling, de mogelijke toegang voor derden, nutsleidingen, tellers enzovoort. Volgens de verzoekende partijen zijn deze gegevens nochtans essentieel om te beoordelen of het effectief gaat om een private weg.

De verzoekende partijen wijzen erop dat een stedenbouwkundige vergunning met wegenis pas geldig kan verleend worden mits voorafgaandelijke beslissing over deze wegenis door de gemeenteraad. Zonder voorafgaandelijke beslissing is de vergunningverlenende overheid onbevoegd. In casu rijst de vraag of er sprake is van een (beperkt) woonerf met een private toegangsweg dan wel van een verdoken, grotere verkaveling met openbare wegenis, zeker nu reeds vier woningen zijn vergund die ook al zullen aansluiten op de aan te leggen '*private*' wegenis.

De verzoekende partijen verwijzen naar de beoordeling van de Raad in het vernietigingsarrest van 27 september 2016 en stellen dat de Raad oordeelde dat de initiële bouwplannen onvoldoende duiding geven. Een en ander had volgens de verzoekende partijen aanleiding moeten geven tot een gedegen onderzoek en motivering maar de bestreden beslissing levert opnieuw een vergunning af zonder voorafgaande goedkeuring van de wegenis door de gemeenteraad en zonder afdoende motivering omtrent het privaat dan wel (semi-)openbaar karakter. Het enige wat de verwerende partij doet is verwijzen naar het aangepast plan dat tijdens de beroepsprocedure is gevoegd. Volgens de verzoekende partijen verstrekt het aangepast plan geen voldoende duidelijkheid over het statuut van de weg. Het aangepast plan biedt evenmin een antwoord op de vaststelling dat de plannen en het concept van het geheel niet is opgevat als een werkelijke private weg naar een woning. Elke woning heeft immers zijn eigen oprit, zonder dat er gemeenschappelijke delen aanwezig zijn. Daarenboven zal de weg ook aangewend worden voor de vier reeds vergunde woningen aan de rechterzijde van het perceel.

De verzoekende partijen benadrukken dat de motivering van de verwerende partij, mede in het licht van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het vernietigingsarrest van de Raad van 27 september 2016, tekort schiet.

In een tweede onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat de in de bestreden beslissing opgelegde planaanpassing niet voldoet aan artikel 4.3.1, §1, tweede VCRO nu zij duidelijk dient om een onvolledigheid in de aanvraag weg te werken. Er werd in de initiële aanvraag immers geen voldoende duidelijkheid verschaft over het karakter van de wegenis, zoals ook door de Raad werd vastgesteld. De planaanpassing vormt een determinerende reden voor het verlenen van de vergunning zodat het wezenlijk karakter van de planaanpassing volgens de verzoekende partijen niet ontkend kan worden. Omdat de planaanpassing geenszins betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, schendt de bestreden beslissing ook artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO.

Ook is de planaanpassing van die aard dat ze afbreuk doet aan de belangen van derden, waaronder de verzoekende partijen. Door de planaanpassing wordt immers beoogd een private

wegenis aan te leggen, waardoor deze niet langer kan functioneren als potentiële ontsluitingsweg voor de achterliggende percelen van de verzoekende partijen.

Nog volgens de verzoekende partijen beperkt de verwerende partij zicht tot het citeren van artikel 4.3.1, §1 VCRO en stelt zij zonder enige motivering dat de planaanpassing daaraan voldoet.

2.

De verwerende partij benadrukt dat de vraag of het gaat om een private of (semi-)publieke wegenis, een loutere feitenkwestie betreft en dat het haar toekomt om te oordelen over de feiten van de aanvraag. Zij wijst erop dat het college van burgemeester en schepenen tot dezelfde conclusie komt.

Anders dan de verzoekende partijen beweren, motiveert de verwerende partij duidelijk op basis van welke gegevens zij tot haar besluit komt. Op basis van het verduidelijkend plan kan de verwerende partij precies en concreet zien dat er geen vrije toegang is tot het erf en dat alle openbare nutsvoorzieningen vooraan het perceel worden geregeld. Het goedgekeurde plan geeft precies aan waar alle openbare nutsvoorzieningen, de brievenbussen, de huisvuilzakken en de poort ingeplant worden. Hoe de meters voor de nutsvoorzieningen exact voorzien worden, is niet bepalend voor het vraagstuk van de wegenis. Straatverlichting wordt niet voorzien, hetgeen opnieuw duidt op het privaat karakter. De tussenkomenende partij heeft een duidelijk rioleringsplan.

Wat betreft het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat alle planaanpassingen waar de verzoekende partijen naar verwijzen, zonder uitzondering vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht. Zij hebben een te verwaarlozen ruimtelijke impact en moeten niet op de plannen aangeduid worden. Terecht stelt de verwerende partij dat dit verduidelijkingen zijn en geen daadwerkelijke aanpassingen. De zienswijze van de verzoekende partijen zou ertoe leiden dat de mogelijkheid tot planaanpassingen uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO ontoepasbaar en zinledig wordt.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het de uitdrukkelijke intentie is van de aanvraag dat de wegenis privaat is. Dit staat vermeld in de nota bij de aanvraag en op de bouwplannen. Dat er een andere intentie was voor de wegenis bij de vorige verkavelingsaanvragen, doet volgens de tussenkomenende partij niet ter zake. In een verkaveling zal een wegenis meestal niet privaat zijn. Een woonerfproject is een totaal ander project. De bouwheer zorgt voor de volledige realisatie van de woningen en creëert zelf een privaat woonerf. Er is sprake van een groepswooningbouwproject, waarbij de toegangsweg het woonerf bedient en niets meer dan dat. In de wetgeving bestaat geen definitie van het begrip '*openbare weg*'. In het administratief recht wordt over een openbare weg gesproken indien de wegenis een bestemming tot openbaar gebruik heeft gekregen. Niet de eigendom maar wel de bestemming die de eigenaar aan de weg geeft, is essentieel om te besluiten tot het openbaar karakter van de wegenis. De bestemming openbaar gebruik kan op verschillende manieren tot stand komen. Bij aanleg van een nieuwe weg zal het onderscheid tussen een private en publieke weg niet moeilijk te maken zijn: de bestemming die de eigenaar, meestal expliciet, geeft aan de weg, is doorslaggevend. Om uit te maken of een bestaande weg al dan niet een openbaar karakter heeft, is het al dan niet publiek karakter van de weg doorslaggevend. *In casu* betreft het een nieuwe wegenis, waarvan de intentie van de eigenaar niet duidelijker kan zijn.

Uit het arrest nr. 186.140 van 9 september 2008 van de Raad van State, waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, leidt de tussenkomenende partij verschillende principes af:

- de beoordeling van de bestemming van een wegenis is een feitenkwestie;

- de administratieve rechter heeft een marginale toetsingsbevoegdheid;
- de beoordeling gebeurt aan de hand van een geheel van feiten;
- de private eigendom van de wegenis is niet doorslaggevend.

De tussenkomende partij onderschrijft deze principes maar stelt dat de feitelijke gegevens van de zaak niet te vergelijken zijn met onderhavige zaak. Zo wijst de tussenkomende partij er onder meer op dat de weg, verhard in dolomiet, afgesloten wordt met een hekken met parlofoonopener, dat de postbussen en tellers aan de straatzijde zullen geplaatst worden, en dat er geen enkel element is waaruit zou blijken dat de huisvuilophaling aan de woningen zou gebeuren. Er is met andere woorden geen enkel element dat er op wijst dat er toch sprake is van een openbare weg. Dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de wegenis openbaar zou zijn omdat ook bezoekers de toegangsweg zullen gebruiken, is absurd. Evenmin is het volgens de tussenkomende partij ernstig om te zeggen dat de wegenis afgesloten moet zijn om privaat te zijn. Het volstaat om met een bord aan te geven dat de weg privaat is, dit wordt ook als voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij betoogt dat het gegeven dat het niet uitgesloten is dat in de toekomst het noordelijk deel van de percelen bebouwd zullen worden, waarbij dezelfde toegangsweg gebruikt zal worden, evenmin een argument kan zijn om de private wegenis niet als dusdanig te beschouwen. Indien bij toekomstige ontwikkelingen de wegenis niet meer als privaat kan worden beschouwd, dan moet dat op dat ogenblik aan bod komen. Op grond van een toekomstige onzekere gebeurtenis kan niet geoordeeld worden dat een wegenis publiek is.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing tegemoet komt aan alle opmerkingen van de Raad in het vernietigingsarrest van 27 september 2016. De tussenkomende partij wijst op verschillende elementen die op het plan aangegeven zijn (hekken met parlofoonopener en sleutelkuis voor de brandeer, bord '*private weg*', zone voor brievenbussen en huisvuilzakken, aansluitingspunten op het rioleringsnet en andere nutsvoorzieningen). De verwerende partij heeft de ontsluitingsmogelijkheden van de percelen van de verzoekende partijen wel degelijk onderzocht, zodat de kritiek van de verzoekende partijen in dat verband ongegrond is. De tussenkomende partij legt ook een stratenplan en fotomateriaal neer waarop de twee ontsluitingen (de Biesten en de Zuiderbiesten) waarvan sprake in de brief van de gemeente Nazareth, te zien zijn. Hieruit dient te worden afgeleid dat bestaande en nog te voorziene ontsluitingen geen hypotheek leggen op de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied. Dit blijkt ook uit de detailplannen van het BPA 'De Biesten', dat drie ontsluitingen heeft.

Wat betreft het tweede middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen artikel 4.3.1 VCRO verkeerd lezen. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, maar bepaalt nergens dat een leemte in een aanvraagdossier niet kan worden opgelost door deze leemte op te vangen in een aangepast plan. Bovendien is er geen sprake van leemten in de aanvraag. De private toegangsweg was reeds opgenomen in de initiële aanvraag, er worden alleen een aantal elementen verduidelijkt.

Het argument dat de aangepaste plannen niet duidelijk zijn, is evenmin ernstig. De tussenkomende partij overloopt wat op het plan is aangegeven. Het feit dat geen openbare verlichting wordt vermeld, maakt de toegangsweg er niet minder privaat op. Er is geen sprake van een motiveringsgebrek, de verzoekende partijen hebben kennis gekregen van het aangepast plan. De rechten van derden, waaronder de verzoekende partijen, worden niet geschonden. De aanpassingen, gebeurd naar aanleiding van de hoorzitting, zijn uiterst beperkt en doen geen afbreuk aan de essentie van het plan. De aanduidingen komen bovendien reeds voor op de plannen van de stedenbouwkundige vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015.

4.

Met verwijzing naar de beoordeling van de Raad in het vernietigingsarrest van 27 september 2016, stellen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog dat op basis van de feitelijke gegevens van het dossier niet met zekerheid kon afgeleid worden wat de functie is van de aan te leggen wegenis, en dat het initiële aanvraagdossier op dit punt geen enkel duidelijk plan of toelichting bevatte over het beweerde private karakter van de wegenis. In de feiten zou vastgesteld moeten worden dat de aanvraag niet is opgevat als een woonerf, maar wel als een bouwproject met volledig afzonderlijke percelen en afzonderlijke opritten, parkeerplaatsen en voortuinen, zonder ook maar een gemeenschappelijk deel. De verwerende en tussenkomende partij nemen hun toevlucht tot het argument dat het effectieve gebruik doorslaggevend zou zijn, maar het zijn de bouwplannen die als doorslaggevend beschouwd moeten worden.

Volgens de verzoekende partijen blaast de tussenkomende partij warm en koud wanneer het gaat over de feitelijke elementen van het dossier. Zij stellen dat de tussenkomende partij louter een plan heeft toegevoegd waarbij alleen tekstueel is aangegeven dat een poort zal worden geplaatst, waar de brievenbussen en afvalophaling worden voorzien etc. De zones zijn amper aangeduid, noch is het duidelijk of er een constructie wordt voorzien, en een deel van de groen-/bufferzone wordt ingepalmd, noch zijn de aansluiting van de nutsvoorzieningen aangeduid. Een dergelijk summier plan kan volgens de verzoekende partijen allerminst als een correct en afdoende plan worden aanzien.

Wat betreft het tweede middelonderdeel, herhalen de verzoekende partijen nog dat het toegevoegde plan noodzakelijk was om alsnog een vergunning te kunnen verlenen. Het gegeven dat dit plan ook was toegevoegd aan de aanvragen voor de vergunningen van de vier andere woningen op de aanpalende percelen, doet daaraan geen afbreuk omdat het plan niet was gevoegd aan de huidige aanvraag. Verder wijzen de verzoekende partijen er nog op dat het plan de summiere groenzone nog verder aantast en dat op die manier de rechten van derden worden geschonden die geconfronteerd worden met een groenbuffer die tot 0 zal worden herleid.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat het argument dat de aanduidingen betrekking hebben op niet vergunningsplichtige handelingen, niet ter zake doet.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij niets wezenlijk toe. Zij wijst er wat betreft het eerste onderdeel in hoofdzaak op dat de verzoekende partijen een aantal elementen in hun wederantwoordnota niet betwisten en dat de betwisting over het plan waarop de private weg staat aangeduid, uitermate vaag is en niet verder gaat dan te stellen dat het plan summier, niet correct en niet afdoende is.

Wat betreft het tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij nog dat de verzoekende partij ten onrechte laten gelden dat het plan over de private wegenis de facto leidt tot een schending van de rechten van derden omdat het met zich meebrengt dat de voorziene groenbuffer teruggebracht wordt tot 0 meter. Dit nog los van de vraag in welk opzicht dit de rechten van de verzoekende partijen schenden, wiens percelen niet eens in de onmiddellijke omgeving van de groenbuffer liggen.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen hebben in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld.

De verzoekende partijen betwisten het statuut dat de verwerende partij verleent aan de aan te leggen wegenis. Volgens de verzoekende partijen gaat het over wegenis met een semi-openbaar karakter, zodat de gemeenteraad overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO voorafgaand aan de vergunning een beslissing over de wegenis moet nemen. De verwerende en de tussenkomenende partij stellen dat het louter gaat om een private toegangsweg die het privaat woonerf ontsluit.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen op 17 november 2014 en 16 maart 2015 twee stedenbouwkundige vergunningen heeft verleend voor telkens twee woningen op het noordelijk/rechter deel van de percelen van de tussenkomenende partij. Die woningen worden ontsloten via de toegangsweg die ook moet dienen ter ontsluiting van de thans bestreden woningen. De verzoekende partijen betwisten niet dat in beide vergunningen de toegangsweg eveneens als privaat is aangemerkt.

De verzoekende partijen hebben de vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015 niet aangevochten zodat beide vergunningen definitief zijn. De verzoekende partijen voeren geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aan voor het niet aanvechten van de vergunningen. De regelmatigheid van deze vergunningen kan bijgevolg niet meer in vraag gesteld worden. Een individuele rechtshandeling, zoals een stedenbouwkundige vergunning, die niet binnen de voorgeschreven termijn wordt aangevochten, is definitief rechtsgeldig, haar wettigheid kan niet meer ter discussie worden gesteld, behoudens wanneer de betrokken handeling door bedrog is uitgelokt of wanneer ze dermate grof onrechtmatig is dat ze voor onbestaande moet worden gehouden.

De vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015 hebben de rechtstoestand van de toegangsweg tot de vier woningen, en dus ook tot de vier woningen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing, op definitieve wijze vastgelegd. Door het privaat karakter van de toegangsweg alsnog in vraag te stellen, stellen de verzoekende partijen op ontoelaatbare wijze een definitief gevestigde rechtstoestand in vraag.

De verzoekende partijen beschikken niet over het vereiste belang bij het middel.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, van de artikelen 3 en 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stellen dat de verwerende partij, om te voldoen aan de in het brandweeradvies opgelegde breedte van acht meter, als voorwaarde oplegt dat de weg een breedte van zes meter moet hebben en de groenbuffers beperkt worden tot 1 meter aan elke zijde. Het wijzigen van de breedte van een toegangsweg tot een project met vier woningen (en op zich acht woningen) raakt volgens de verzoekende partijen aan de rechten van derden. De breedte van de weg en het

daarop aansluitende groen is immers een belangrijk onderdeel van de plannen die tijdens het openbaar onderzoek ter inzage werden gelegd. Het aanpassen van deze plannen vereist derhalve dat een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden, des te meer wanneer de opgelegde voorwaarde determinerend is om het beroep in te willigen en betrekking heeft op de toegangsweg waarvan het private karakter ter discussie staat. Aan de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek kan niet worden geraakt. De aangepaste plannen zijn niet ter inzage gelegd.

De verzoekende partijen hebben in hun aanvullende nota's gewezen op deze essentiële planaanpassingen. Desondanks heeft de verwerende partij nagelaten te motiveren waarom zij van oordeel is dat de doorgevoerde planwijzigingen geen afbreuk doen aan de rechten van derden.

2.

De verwerende partij wijst in haar antwoordnota op stuk 5 van de replieknota in het administratief dossier, dat een meer recent, aangepast brandweeradvies betreft dat expliciet gunstig is over de toegangsweg en de aangepaste breedte van zes meter, door de aanwezigheid van de 'T' op het op het einde van de toegangsweg.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat er een openbaar onderzoek gevoerd had moeten worden na de planaanpassing, valt het de verwerende partij op dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze concreet aangeven hoe de aanpassing daadwerkelijk enige impact op de rechten van derden zou kunnen hebben. Er is geen verschil qua verkeersintensiteit of andere hinder en ook de groenbuffers verdwijnen niet.

Volgens de verwerende partij kunnen de verzoekende partij geen persoonlijk nadeel hebben bij de planaanpassing, noch een voordeel hebben bij een eventueel nieuw openbaar onderzoek. Hun eigendom paalt geenszins aan de toegangsweg en zij kunnen er ook geen gebruik van maken zonder toestemming. De verzoekende partijen beschikken niet over het vereiste belang bij het middel.

3.

De tussenkomende partij werpt voorafgaandelijk op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. Zij stelt dat de private weg reeds vergund is bij de stedenbouwkundige vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015. De verzoekende partijen hebben deze vergunningen niet bestreden, zodat zij de omvang en de functie van de private weg hebben aanvaard. Zij maken volgens de tussenkomende partij niet duidelijk waarom zij dezelfde, reeds tweemaal vergunde private weg uitgerekend op zijn omvang en functie in deze procedure alsnog ter discussie willen stellen.

Ten gronde, in ondergeschikte orde, benadrukt de tussenkomende partij eerst dat de wijziging van de plannen dient om tegemoet te komen aan het advies van de brandweer.

Volgens de tussenkomende partij heeft enkel de geviseerde derde belang om een schending aan te voeren van artikel 4.3.1, §1, derde lid, 3° VCRO. De verzoekende partijen voeren aan dat de rechten van "*aanpalende percelen en woningen*" geschonden worden, maar welk recht precies geschonden wordt, wordt volgens de tussenkomende partij niet aangegeven. Welk belang de verzoekende partijen hebben bij het aanvoeren van een schending van deze bepaling, wordt evenmin uiteengezet. De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partijen geen belang kunnen laten gelden. Zij zijn de eigenaars van de percelen achterliggend ten aanzien van het

private woonerf. Zij kunnen geen enkel gevolg ondervinden van het verbreden van de toegangsweg en hun rechten kunnen niet geschonden worden. De verzoekende partijen beweren dit overigens niet, enkel de rechten van “*aanpalende percelen en woningen*” zouden geschonden zijn.

De bewering dat de wijziging van de plannen essentieel is geweest bij de beoordeling van de aanvraag, heeft volgens de tussenkomenende partij ten slotte geen enkele relevantie. De vereiste van een kennelijk bijkomstige zaak geldt immers niet.

4.

De verzoekende partijen dupliceren dat hun percelen palen aan het project en dat de toegangsweg tot het project ook een potentiële toegangsweg tot hun percelen vormt. Wijzigingen aan deze weg zouden dus wel degelijk van belang zijn voor de verzoekende partijen.

Zij benadrukken ook dat de opgelegde vergunningsvoorwaarde nog niet kenbaar was ten tijde van het openbaar onderzoek en dat hun rechten geschonden zijn omdat zij geen opmerkingen hebben kunnen formuleren tijdens het openbaar onderzoek. In de bestreden beslissing wordt nergens toegelicht waarom de vooropgestelde planaanpassing geen schending van de rechten van derden kan uitmaken. Daarenboven was de vergunningsvoorwaarde en de hieraan gekoppelde planaanpassing essentieel voor het bekomen van een gunstig brandweeradvies, waaruit volgens de verzoekende partijen eveneens blijkt dat er sprake is van een essentiële wijziging van de aanvraag.

5.

De tussenkomenende partij voegt niets wezenlijk toe aan haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partijen geen persoonlijk nadeel kunnen hebben bij de planaanpassing, noch dat zij een voordeel kunnen hebben bij een eventueel nieuw openbaar onderzoek. De percelen van de verzoekende partijen palen niet aan de toegangsweg. Er kan ook niet zonder toestemming gebruik gemaakt worden van de toegangsweg. De verzoekende partijen doen niet blijken van het vereiste belang.

Ook de tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. Zij wijst erop dat de weg reeds vergund is bij de vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015. Deze vergunningen zijn niet aangevochten zodat de verzoekende partijen de omvang en de functie van de private weg aanvaard hebben. Waarom zij de private weg thans ter discussie willen stellen, is volgens de tussenkomenende partij niet duidelijk.

2.

De verzoekende partijen maken niet duidelijk welk belang zij hebben bij een bredere groenstrook. Met de verwerende partij stelt de Raad vast dat zij geen persoonlijk nadeel kunnen hebben bij de planaanpassing, noch dat zij een voordeel kunnen hebben bij een eventueel nieuw openbaar onderzoek. Zoals in het eerste middel werd vastgesteld, stellen de verzoekende partijen op ontoelaatbare wijze het privaat karakter van de toegangsweg in vraag. Zij kunnen derhalve geen rechten laten gelden tegenover deze toegangsweg. De stelling dat de toegangsweg een potentiële toegangsweg tot hun percelen vormt, wordt niet aangetoond en impliceert overigens dat de toegangsweg een openbaar karakter zou hebben. De Raad verwijst hiervoor naar de beoordeling van het eerste middel, waar reeds vastgesteld werd dat inmiddels twee nieuwe

definitieve vergunningen zijn verleend voor de bouw van woningen die eveneens ontsluiten via dezelfde toegangsweg, die als een private ontsluitingsweg werd vergund.

Overigens, en anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is de Raad van oordeel dat de planaanpassing slechts een beperkte aanpassing inhoudt, die tegemoet komt aan het advies van de brandweer. De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate de rechten van derden kunnen geschonden worden, nu de aanpassing enkel gebeurd is op vraag van de brandweer en louter betrekking heeft op de vrije toegangsruimte nodig voor brandweerwagens. In de bestreden beslissing wordt terecht gesteld dat de planaanpassing een beperkt karakter vertoont. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de beslissing op dat punt steunt op een onjuiste feitenvinding of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b), tweede lid en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stellen dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan en dat de bestreden beslissing een onvoldoende antwoordt biedt op de weigeringsargumenten van zowel het college van burgemeester en schepenen als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de eerste plaats betogen de verzoekende partijen dat het project een hypotheek legt op de ontsluiting van het gebied. Zij verwijzen naar het arrest van de Raad van 27 september 2016 en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook in hun aanvullende nota's hebben de verzoekende partijen gewezen op het gebrek aan afdoende ontsluiting voor het achterliggend woongebied, waarbij zij wezen op het feit dat het BPA slechts één toegang voorziet voor het nog te ontwikkelen omvangrijk gebied in het BPA, wat onvoldoende zou zijn.

Volgens de verzoekende partijen stelt de bestreden beslissing foutief dat de ligging van het achterliggende gebied in een BPA impliceert dat er ontsluiting genomen *moet* worden via de ontsluitingen die aangegeven zijn in het BPA. De stelling dat de ontsluiting over het betrokken bouwperceel in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en een afwijking op de bestemming zou inhouden, is volgens de verzoekende partijen eveneens foutief. Het betrokken bouwperceel is gelegen in woongebied, er kan derhalve geen strijdigheid met het BPA zijn. Een ontsluitingsweg in woongebied is zonder meer vergunbaar en niet in strijd met de bestemming. De verzoekende partijen stellen verder dat de redenering dat zij geen recht hebben op ontsluiting over het bouwperceel omdat die in private eigendom is, niet opgaat omdat de ontsluiting voorzien in het BPA eveneens nog in private eigendom is.

De verzoekende partijen betwisten vervolgens het motief van de bestreden beslissing dat het BPA voorziet in drie volwaardige en voldoende toegangswegen. Uit de werkelijke situatie op het terrein blijkt volgens hen dat de ontsluitingen die voorzien zijn, betrekking hebben op het reeds ontwikkelde deel van het BPA (ten oosten van de Biestenbeek), terwijl deze ontwikkeling geen

rekening houdt met latere aansluitingen van het gebied ten westen van de Biestenbeek. De verzoekende partijen hebben een en ander ook tijdens de beroepsprocedure uiteengezet.

Volgens de verzoekende partijen beperkt de verwerende partij zich tot een loutere aanname van de bewering van de tussenkomende partij, met name dat het BPA ontsluitingen voorziet, zonder in de feiten na te gaan of deze ontsluitingen nog kunnen aantakken aan de te ontwikkelen gronden. Dit klemmt des te meer nu zowel de Raad als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aandacht hebben gevraagd voor deze problematiek. De bestreden beslissing is volgens hen gesteund op een verkeerde feitenvinding en is onvoldoende gemotiveerd.

Het project is volgens de verzoekende partijen evenmin inpasbaar in de omgeving, noch ten opzichte van de voorliggende woningen, noch ten opzichte van een latere ontwikkeling van het achterliggende gebied.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld heeft dat het gekozen gabarit met hoog opgaand dakvolume niet overeenstemt met het landelijk karakter, de beperkte schaal en de aard van de omliggende bebouwing, en gewezen heeft op de zware visuele impact en de hinderaspecten (inkijk). Ook de ontsluitingsweg werd negatief beoordeeld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Verder wijzen de verzoekende partijen erop dat de Raad reeds oordeelde dat de motivering in de vorige beslissing van de verwerende partij geenszins afdoende was en bestond uit een loutere negatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Volgens de verzoekende partijen werd aan de opmerkingen van de Raad amper aandacht besteed en is de motivering andermaal gesteund op nietszeggende stijlformules en de negatie van de vaststellingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen wijzen onder andere op de overwegingen inzake inkijk en visuele impact, de ruime voortuinstrook en het gebrek aan bijkomende motivering ten aanzien van de vernietigde beslissing. In het licht van het arrest van de Raad en het afwijkend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende zijn.

Ten slotte benadrukken de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet kadert in een globale visie op de ontwikkeling van het volledige gebied maar louter gericht is op het maximaliseren van de ontwikkeling van het terrein van de tussenkomende partij. De goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het achterliggende woongebied en de ontsluiting daarvan, wordt in het gedrang gebracht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zowel het college van burgemeester en schepenen als zichzelf het erover eens zijn dat de ontsluiting van het achterliggende gebied geenszins gehinderd wordt door de huidige aanvraag. De verzoekende partijen ontkennen louter deze mening.

Wat de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving betreft, stelt de verwerende partij dat zij de situatie ter plaatse en het aangevraagde concreet op diens merites heeft beoordeeld. Samengevat heeft de verwerende partij vastgesteld dat de woningen op meer dan gebruikelijke afstanden staan ten opzichte van de voorliggende woningen en dat de aangevraagde woningen een gabarit hebben dat vergelijkbaar of kleiner is dan de voorliggende woningen. De verzoekende partijen zouden niet aantonen dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

3.

Voorafgaandelijk werpt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het derde middel. Zij stelt dat het voorwerp van de bestreden beslissing het voorwerp deel uitmaakt van een privaat woonerf dat in drie fases wordt gerealiseerd. De eerste twee fases zijn reeds vergund bij stedenbouwkundige vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015 en beslaan vier van de in totaal acht woningen. De verzoekende partijen hebben beide vergunningen niet bestreden, zodat het volgens de tussenkomende partij niet duidelijk is waarom de ontwikkeling van de linkerhelft van het woonerf de goede ruimtelijke ordening zou schaden, terwijl dit niet het geval blijkt te zijn voor de rechterhelft van het woonerf.

Wat betreft de hypotheekering van de ontsluiting van het terrein van de verzoekende partijen, volgens de tussenkomende partij het eerste onderdeel van het middel, stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening heeft gehouden met de bemerkingen van de Raad in het arrest van 27 september 2016. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt enkel summier en zonder enige onderbouwing gesteld dat *“er vooralsnog (niet) kan gesteld (worden) dat de voorliggende aanvraag geen hypotheek legt op een mogelijke toekomstige ontsluiting of ontwikkeling van deze gebieden”*.

Daargelaten het zeer gemotiveerd standpunt van de verwerende partij over de ontsluiting van de percelen van de verzoekende partij, wijst de tussenkomende partij erop dat zij ook de nodige stukken heeft voorgelegd waaruit blijkt dat er meer dan voldoende ontsluitingsmogelijkheden bestaan voor het perceel na de realisatie van het woonerf. De twee reeds verleende stedenbouwkundige vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015 tonen aan dat de residentiële ontwikkeling van het perceel van de tussenkomende partij de ontsluitingsmogelijkheden voor de gronden van de verzoekende partijen niet in de weg staan. Verder verwijst de tussenkomende partij naar een schrijven van de gemeente Nazareth van 25 november 2016 ter weerlegging van de stelling van de verzoekende partijen dat de door hen aangehaalde smalle strook van vier meter *“de enige uitweg”* zou zijn, *“niet afdoende voor gemotoriseerd verkeer”* en dat door het vergunde project alle andere ontsluitingsmogelijkheden ongedaan gemaakt worden. De tussenkomende partij legt ook een stratenplan voor alsook fotomateriaal waarop de twee ontsluitingen waarvan sprake in de brief van de gemeente Nazareth, te zien zijn. Zij wijst op een recent aangelegde nieuwe wegenis die parallel loopt met de Biestebeek en waarop mogelijke ontsluitingen gerealiseerd kunnen worden. Dit alles blijkt ook uit de detailplannen van het BPA ‘De Biesten’. Geen van de in het BPA voorziene ontsluitingen voor het niet-ontwikkelde gedeelte wordt belemmerd door de aanwezigheid van een spoorweg. De tussenkomende partij stelt nog dat het niet onwettig is om in een BPA ontsluitingsmogelijkheden aan te duiden voor bepaalde percelen. Volgens de tussenkomende partij is het ook onbegrijpelijk dat de verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing verkeerd wordt gemotiveerd waar wordt overwogen dat zij geen recht op uitweg kunnen laten gelden over het perceel van de tussenkomende partij.

In een tweede subonderdeel betogen de verzoekende partijen dat het project ruimtelijk niet inpasbaar is in de omgeving, noch ten opzichte van de voorliggende woningen, noch ten opzichte van een latere ontwikkeling van het achterliggende gebied. De tussenkomende partij stelt dat het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijzonder summier en onbegrijpelijk is en dat de verwerende partij dat standpunt aan de hand van concrete en precieze feiten weerlegt. De verzoekende partijen bekritisieren de concrete beoordeling van de verwerende partij niet. Volgens de tussenkomende partij moet de verwerende partij ook niets zeggen over de gedeeltelijke ontwikkeling van het perceel. Ruimtelijke ontwikkeling gebeurt altijd gradueel. Er moet wel rekening gehouden worden met de bestaande toestand. De tussenkomende partij verwijst ten slotte nog naar de conceptnota van het globale bouwproject.

Het tweede onderdeel van het middel, waarin volgens de tussenkomende partij wordt aangevoerd dat niet gemotiveerd wordt waarom afgeweken wordt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is volgens haar niet concreet uitgewerkt en om die reden onontvankelijk.

Ondergeschikt zet de tussenkomende partij uiteen dat artikel 4.7.23, §1 VCRO en de formele motiveringsplicht vereisen dat uit de bestreden beslissing afgeleid moet kunnen worden of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag als basis voor de bestreden beslissing heeft gebruikt. De Raad kan daaruit afleiden dat de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag in de beslissing opgenomen moeten worden, wat *in casu* het geval is. Artikel 4.7.23, §1 VCRO houdt echter niet in dat de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gevolgd moet worden. Van het verslag mag afgeweken worden op voorwaarde dat deze afwijking zorgvuldig en afdoende is gemotiveerd, hetgeen ook het geval is.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat zowel de verwerende als de tussenkomende partij verwijzen naar deze ontsluitingen, waarbij eenvoudig wordt geponeerd dat deze wel voldoen, ondanks het feit dat de verzoekende partijen de motivering over de potentiële ontsluitingsmogelijkheden punt per punt hebben weerlegd en aangetoond hebben dat deze foutief zijn. Er wordt geen enkel wederwoord gegeven op de opmerkingen van de verzoekende partijen in het verzoekschrift.

Wat betreft de inpasbaarheid van het project in de omgeving, wijzen zij nogmaals op een aantal overwegingen uit het arrest van de Raad van 27 september 2016 en het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de verzoekende partijen raakt de verwerende partij in de bestreden beslissing niet verder dan loutere stijlformules en nietszeggende bewoordingen en het ontkennen van enige hinder. De verwerende partij houdt geen rekening met het vernietigingsarrest van de Raad en bedient zich opnieuw van een argumentatie die door de Raad als onvoldoende werd beoordeeld. Ook de overweging dat het concept grondig is bestudeerd en heeft geleid tot een weloverwogen en uitgebalanceerd project, overtuigt niet.

5.

De tussenkomende partij herneemt haar uiteenzetting uit haar schriftelijke uiteenzetting en voegt daar niets wezenlijks aan toe.

Beoordeling door de Raad

1.1

Het gegeven dat de verzoekende partijen geen beroep hebben aangetekend tegen de vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015, die de bouw van vier woningen heeft vergund die volgens dezelfde toegangsweg ontsluiten, en die als een private toegangsweg is vergund, ontnemt aan de verzoekende partijen hun actueel belang om het statuut van deze toegangsweg alsnog te betwisten. De Raad verwijst hiervoor naar de beoordeling van het eerste middel.

In de mate de verzoekende partijen het privaat karakter van de toegangsweg in vraag stellen in het kader van de mogelijke toekomstige ontwikkeling van hun percelen, als onderdeel van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, is het middelonderdeel niet ontvankelijk. Voor zover de verzoekende partijen in algemene termen stellen dat door de ontwikkeling van de rechterhelft van de percelen van de tussenkomende partij de ontwikkeling van het linkse deel, voorwerp van de bestreden beslissing, onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening,

behouden de verzoekende partijen hun belang bij het middel. De ontwikkeling van de rechterheft van de percelen van de tussenkomen partij heeft, naar het oordeel van de Raad, geen dermate determinerende invloed op de ontwikkeling van de linkerpercelen dat zij als een onlosmakelijk geheel beschouwd moeten worden. Ondanks een gemeenschappelijke ontsluiting (en een initiële gezamenlijke ontwikkeling), kunnen beide ontwikkelingen afzonderlijk van elkaar bestaan.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de bestreden beslissing op een aantal punten niet afdoende gemotiveerd is in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is zulks afdoende concreet en duidelijk.

De exceptie van de tussenkomen partij wordt, in de aangegeven mate, verworpen.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat de vergunningsbeslissing afwijkt van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij neemt hiermee een niet-evidente beslissing zodat zij haar andersluidende beoordeling des te zorgvuldiger moet motiveren en concreet moet aangeven waarom zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet bovendien des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure over bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is des te meer het geval indien, zoals ten deze, een eerdere beslissing werd vernietigd wegens een gebrekkige motivering over de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, nauwkeurig uiteenzet.

4.

In het nieuwe verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 december 2016 wordt er op gewezen dat het project de oprichting van woningen in tweede bouwlijn impliceert, zodat de goede ruimtelijke ordening met des te meer zorg dient beoordeeld te worden. De Raad

sluit zich bij deze visie aan. De oprichting van vrijstaande eengezinswoningen achter een bestaande lage lintbebouwing maakt de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving niet evident zodat mogelijke hinderaspecten ten aanzien van de aanwezige bebouwing concreet en zorgvuldig meten nagegaan worden.

Verder overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gekozen gabarit (één volwaardige bouwlaag met ruim hoog opgaand dakvolume, dakhelling van 75° aan de zuidzijde en nokhoogte op meer dan negen meter) niet in overeenstemming is met het landelijk karakter, de beperktere schaal en de aard van de omliggende bebouwing. Ondanks de weliswaar ruime afstanden tot de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat van minstens circa 14 meter, zal de bebouwingsvorm leiden tot een al te zware visuele impact en hinderaspecten (inkijk) die de te verwachten en aanvaardbare hinder zal overstijgen. Bijkomend stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat de wegenis ter ontsluiting van de woningen tot nagenoeg pal achter de achterste perceelsgrens van de voorliggende woningen wordt voorzien, enkel ervan gescheiden door een groenstrook van één meter, wat naar integratie toe minder passend is.

Daarenboven kan volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat hetgeen voorgesteld wordt, slechts een gedeeltelijke invulling van het terrein betreft, zonder duidelijkheid over wat er met de rest van het terrein zal gebeuren. Een dergelijke aanpak zou de beoordeling van de ruimtelijke impact van de totaliteit van de werken onmogelijk maken.

Ten slotte overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat er vooralsnog niet gesteld kan worden dat de aanvraag geen hypotheek legt op een mogelijke toekomstige ontsluiting of ontwikkelingen van het noordelijk deel en het achterliggend woongebied.

5.1

In het eerste onderdeel van het middel wordt door de verzoekende partijen aangevoerd dat het project een hypotheek legt op de ontsluiting van het achterliggende woongebied, die zij in de toekomst wensen te ontwikkelen.

In zijn nieuw verslag van 9 december 2016 overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“er vooralsnog niet gesteld kan worden dat de aanvraag geen hypotheek legt op een mogelijke toekomstige ontsluiting of ontwikkelingen van het noordelijk deel en het achterliggende woongebied”*.

Tegenover die algemene stelling, die verder niet concreet wordt gemaakt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staat een omstandige motivering in de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt vast dat het achterliggend terrein van de verzoekende partijen gelegen is in het BPA ‘De Biesten’, wat niet wordt betwist, en dat dat BPA ook de ontsluiting van deze percelen regelt of ordent. Volgens de verwerende partij impliceert dit dat er ontsluiting genomen moet worden via de ontsluitingen die zijn aangegeven in het BPA. De verwerende partij ziet niet in hoe de percelen van de verzoekende partijen zouden kunnen ontsluiten via de percelen van de tussenkomende partij, nog daargelaten de vraag naar de aanspraken op de eigendom van de tussenkomende partij. Bovendien meent de verwerende partij dat het voorzien van een uitweg via de percelen van de tussenkomende partij in strijd zou zijn met de verordenende voorschriften van het BPA en een afwijking zou betekenen op de bestemming, wat niet kan in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. De verwerende partij wijst erop dat ook het college van burgemeester en schepenen, ter weerlegging van het bezwaar van de verzoekende partijen, gewezen heeft op de drie ontsluitingen die worden voorzien in het BPA. Concreet gaat het om toegangswegen langsheen de Zandstraat over perceel nummer 757B, langsheen de Stationsstraat en ter hoogte

van de hoek Zandstraat-de Lichterveldestraat. Ook uit de voorschriften van het BPA, met bijhorend bestemmingsplan, blijken de voldoende ontsluitingsmogelijkheden.

Volgens de verzoekende partijen stelt de verwerende partij foutief dat de ligging van het achterliggende gebied in een BPA impliceert dat er ontsluiting genomen moet worden via de ontsluitingen aangegeven in het BPA.

De argumentatie van de verzoekende partijen wordt door de Raad niet bijgetreden. Als voor het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen een goedgekeurd BPA bestaat, is de bevoegde overheid bij het al dan niet verlenen van de stedenbouwkundige vergunning gebonden door de verordenende voorschriften van het BPA. Wanneer in een BPA uitdrukkelijk ontsluitingswegen worden voorzien, dan kan daarvan in principe niet worden afgeweken en is er, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, wel degelijk sprake van een strijdigheid met of afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, zoals in de bestreden beslissing ook wordt vastgesteld. Dat de percelen gelegen zijn in woongebied, doet daar, voor zover de voorschriften van het BPA van toepassing zijn, geen afbreuk aan.

De kritiek van de verzoekende partijen dat de redenering dat zij geen recht hebben op ontsluiting over het bouwperceel omdat die in private eigendom gelegen is, niet opgaat omdat de ontsluiting voorzien in het BPA eveneens nog in private eigendom is, houdt kritiek in op een overtollig motief.

Los van de vaststelling dat de verzoekende partijen wel betwisten maar niet daadwerkelijk aantonen dat de ontsluitingen die voorzien zijn in het BPA geen rekening zou houden met latere aansluitingen van het gebied ten westen van de Biestenbeek, en bijgevolg niet meer aanwendbaar zijn, beogen de verzoekende partijen opnieuw te bewerkstelligen dat de vergunde toegangsweg voor de mogelijk toekomstige ontwikkeling van hun percelen zou opengesteld worden, en dus als een niet-private toegangsweg zou moeten aanzien worden. Het middelonderdeel is in dat opzicht, zoals reeds gesteld, niet ontvankelijk.

5.2.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat het project niet inpasbaar is in de omgeving, noch ten opzichte van de voorliggende woningen, noch ten opzichte van een latere ontwikkeling van de het achterliggende gebied.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn verslag dat het gekozen gabarit (één volwaardige bouwlaag met ruim hoog opgaand dakvolume, dakhelling van 75° aan de zuidzijde en nokhoogte op meer dan negen meter) niet in overeenstemming is met het landelijk karakter, de beperktere schaal en de aard van de omliggende bebouwing. Ondanks de weliswaar ruime afstanden tot de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat van minstens circa 14 meter, zal de bebouwingsvorm leiden tot een al te zware visuele impact en hinderaspecten (inkijk) die de te verwachten en aanvaardbare hinder zal overstijgen. Bijkomend stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat de wegenis ter ontsluiting van de woningen tot nagenoeg pal achter de achterste perceelsgrens van de voorliggende woningen wordt voorzien, enkel ervan gescheiden door een groenstrook van één meter, wat naar integratie toe minder passend is.

Volgens de verzoekende partijen werd aan de opmerkingen van de Raad amper aandacht besteed en is de motivering andermaal gesteund op nietszeggende stijlformules en de negatie van de vaststellingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad volgt die stelling niet. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij thans dat de nokhoogte niet hoger is dan de nokhoogte van de woningen in lintbebouwing in de Zandstraat en dat door de weloverwogen laagbouw van de garage en het smalle hoofdvolume er een ruime brede doorkijk is naar achter. De verwerende partij wijst erop dat de oriëntatie, de ruimtebeleving en het uitzicht, de woontypologie en de ordening en inplanting, in relatie met de omgeving grondig zijn bestudeerd en in de nota bij de stedenbouwkundige aanvraag uitvoerig zijn behandeld. Door de situering van de woningen op grote diepte, ontstaan er volgens de verwerende partij ruime voortuinen en wordt een grote afstand gecreëerd tussen de woningen en de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen in de Zandstraat, waardoor ook de beleving in de diepe achtertuinten van de woningen in de Zandstraat maximaal worden gerespecteerd. Omdat het ontwerp een grote afstand voorziet ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat, zou er geen inkijk of aantasting van de privacy zijn. De verwerende partij stelt nog dat de doordachte inplanting van de woningen de privacy, het zicht (zowel uitzicht als doorzicht, met woningen haaks op de voorbouwlijn), en de lichtinval en bezonning optimaliseert. De open bebouwing en de inplanting van de woningen is naar functie als naar typologie in harmonie met de residentiële omgeving van de Zandstraat. De perceelsoppervlakte wordt maximaal benut als tuin en volgens de verwerende partij zijn er geen verloren bouwvrije zijstroken. Door de samenvoeging van de voortuinen wordt één grote open en harmonische ruimte gecreëerd. De woningen hebben een optimale oriëntatie en bezonning, gericht op het oosten, het zuiden en het westen. De noordgevel is een gesloten gevel. Er is voldoende parkeergelegenheid.

Hoewel de verwerende partij opnieuw andersluidend oordeelt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan bezwaarlijk worden ontkend dat de verwerende partij thans concreet en veel omstandiger gemotiveerd heeft waarom zij van oordeel is dat het gekozen gabarit, met ruim dakvolume, en de bouwwijze, met gebouwen ingeplant op de perceelsgrens, in overeenstemming wordt bevonden met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De verwerende partij heeft duidelijk rekening gehouden met de overwegingen uit het vernietigingsarrest van de Raad en zij heeft zich niet beperkt tot een loutere negatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen overtuigen niet dat deze motivering niet afdoende is, noch dat ze kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

Ten slotte betogen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet kadert in een globale visie op de ontwikkeling van het volledige gebied maar louter gericht is op het maximaliseren van de ontwikkeling van het terrein van de tussenkomende partij. De goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het achterliggende woongebied en de ontsluiting daarvan, wordt in het gedrang gebracht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er in zijn verslag op gewezen dat niet voorbijgegaan kan worden aan het gegeven dat hetgeen voorgesteld wordt, slechts een gedeeltelijke invulling van het terrein betreft, zonder duidelijkheid over wat er met de rest van het terrein zal gebeuren. Een dergelijke aanpak zou de beoordeling van de ruimtelijke impact van de totaliteit van de werken onmogelijk maken.

De verwerende partij wijst er in de bestreden beslissing daarentegen op dat globale ontwikkeling van het terrein van de tussenkomende partij gekend is door de twee definitieve vergunningen van 17 november 2014 en 16 maart 2015 voor het bouwen van telkens twee woningen. Met de huidige aanvraag wordt het binnengebied van de tussenkomende partij volledig geordend met acht woningen. Voorts benadrukt de verwerende partij dat het achterliggend terrein van de verzoekende partijen gelegen is in het BPA 'De Biesten' en dat er juridisch dus reeds een ordening aan deze percelen is gegeven, ook wat betreft de ontsluiting.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij wel degelijk aandacht heeft gehad voor de ontwikkeling de ruimere omgeving, met name het nog te ontwikkelen noordelijk deel, dat geordend werd door twee reeds verleend en definitieve vergunningen, en het achterliggend woongebied van de verzoekende partijen, dat geordend wordt door het BPA 'De Biesten'. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing op dat punt foutief is of kennelijk onredelijk.

6.

Het middel wordt verworpen.

VIII. KOSTEN

De tussenkomen partij vraagt de verzoekende partijen te veroordelen tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De verzoekende partijen vragen in hun wederantwoordnota om een rechtsplegingsvergoeding van 1.400 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

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 30 maart 2017 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 Luc BOSSCHEM is ontvankelijk.
2. De Raad verworpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 september 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH