

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0450  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0299-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Frederik VAN MIEGHEM</b> 2. de bvba <b>HET WIEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Joris HEYNDRICKX</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 januari 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 17 november 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 27 juni 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een privaat erf met drie meergezinswoningen (9 wooneenheden), 14 parkeerplaatsen en het slopen van een garage, op een perceel gelegen te 9120 Melsele (Beveren), Kerkenhoek zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, nummer 106R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 maart 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

2.  
De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt geschorst met een arrest van 20 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0963. Verwerende partij en tussenkommende partij dienen elk een verzoek tot voortzetting in.

3.

Verwerende partij stelt dat de nota die werd ingediend in het kader van de vordering tot schorsing tevens geldt als antwoordnota en dient het administratief dossier in. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor tussenkomen de partij.

5.

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

### **III. FEITEN**

1.

Tussenkomen de partij dient op 17 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“sloop van een garage en bouw van een autoverkeersvrij privaat woonerf”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 maart 2016 tot en met 22 april 2016, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke dienst mobiliteit adviseert op 1 april 2016 ongunstig, gezien vier van de veertien parkeerplaatsen niet bereikbaar zijn.

De brandweer van Waasland adviseert op 5 april 2016 voorwaardelijk gunstig, waarbij wordt opgemerkt dat de gebouwen onvoldoende bereikbaar zijn volgens de ingediende plannen, maar er daartoe enkele wijzigingen werden aangebracht.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 3 mei 2016 gunstig, gezien in een nota die op 21 april 2016 werd overgemaakt, wordt aangetoond dat er overstromingsveilig wordt gebouwd, terwijl de geplande werken geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding.

De gemeentelijke technische dienst wegen adviseert op 23 juni 2016 ongunstig en besluit dat een hertekening van de plannen is vereist conform de hemelwaterverordening.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op 24 juni 2016 ongunstig:

“ ...

## OPENBAAR ONDERZOEK

...

### Evaluatie bezwaren ...

Deze bezwaren bevatten, samengevat, de volgende onderdelen: ...

4. *Flagrante schending van het eigendomsrecht/schending BW uitzichten op het eigendom van de nabuur/onjuiste plannen en manipulatie van de plannen*

*Er is een verschil in de aanduiding van de perceelsgrenzen op het inplantingsplan (bestaande toestand) en inplantingsplan waarop de gebouwen ingetekend zijn.*

*a. Op het eerste plan ligt de perceelsgrens 1 meter achter de voorgevel van de garage op lot 9. Op het tweede plan ligt de perceelsgrens gelijk met de voorgevel van deze garage. Het eerste plan is het juiste. In blok A worden ramen voorzien tot op 1 meter van de perceelsgrens volgens het inplantingsplan met nieuwe bebouwing. In werkelijkheid wil de aanvrager de gebouwen oprichten tot op de perceelsgrens. Volgens het BW dient de afstand van de perceelsgrens minstens 19 decimeter zijn. De haag kan niet als scherm weerhouden worden, een haag is vlug uitgedaan*

*b. De breedte van het perceel op bestaande toestand bedraagt 40 meter, op het inplantingsplan met nieuwe bebouwing is de afstand 40,50 meter.*

...

### 12. Wateroverlast

*Dit woonerf zorgt onmiskenbaar voor wateroverlast. De aanvrager houdt geen rekening met de waterhuishouding. Het te bebouwen perceel is hoger gelegen dan de omliggende tuinen. Gezien de grote bouwdichtheid, de grote oppervlakte aan verharding en de onduidelijke en onvoldoende buffering is er wateroverlast op de naastliggende percelen te verwachten. De aanvraag voldoet duidelijk niet aan de meest primaire normering voor opvang en buffering van regenwater.*

*- er is geen oppervlakte van de verhardingen weergegeven*

*- terrein wordt voor  $\frac{3}{4}$  volgebouwd met woningen, terrassen, wegels, bergingen en parkings - de tabel van verordeningen bevat onjuiste gegevens.*

### 13. Onvolledige plannen

*De plannen zijn onleesbaar. De legende op inplantingsplan en situatieplan ontbreekt. Er wordt 1 (blauwe) kleur gebruikt voor alle onderdelen, bomen, gras, klinkers, gebouwen. De arcering is onduidelijk. Er zijn tegenstrijdige gegevens inzake de hoogte van de muur tegen lot 9. De afmetingen van wegenis, perceelsbreedte aan de straat, afstand tot de woningen...ontbreken. De "grens tussen projectgrond en gebouw nr.11 is nog te bepalen"?*

### 14. Onleesbare tegenstrijdige en foutieve plannen ter misleiding.

*De schaal van de plannen is bewust zeer klein gehouden (1/100) net zoals de tekst op de plannen, die de legende zou moeten vervangen, waardoor je bewust misleid en gemanipuleerd wordt. Onjuiste voorstelling van de pas.*

### 15. Onduidelijke plannen

*Op de voorliggende plannen van blok A wordt achteraan een aanduiding (aangeduid met een kruis) voorzien als mogelijke bouwzone, te overleggen met de gebuur. Muren worden gebouwd en hagen verlaagd volgens plan in overleg met buur. Wederom zijn dit loze beloften. In het verleden is gebleken dat dit overleg stevast juridisch is geweest.*

### 16. Onwettelijkheid openbaar onderzoek

*Wegens gebaseerd op onjuiste, onvolledige en onleesbare plannen en wegens tegenstrijdige plannen zowel wat het terrein als wat de bouwblokken betreft.*

*Er werd een affiche, aangeplakt op het einde van het garage erf, met vermelding adres Kerkenhoek en langs de Spoorweglaan 15/1 achter een raam dat 's avonds met een rolluik wordt afgesloten en pas 's morgens wordt opgetrokken als het de bewoners schikt. Deze woning maakt ook geen deel uit van het project.*

...

*De GSA neemt t.a.v. de ingediende bezwaren het volgend standpunt in ...*

#### 4. Gegron

*De perceelsgrenzen en perceelsafmetingen op beide plannen verschillen. Wij gaan ervan uit dat het bestaand opmetingsplan is overgenomen van het opmetingsplan en dus de juiste afmetingen bevat en dat bijgevolg het inplantingsplan met de nieuwe bebouwing verkeerd is en eveneens strijdig is met het burgerlijk wetboek (nemen van lichten en zichten).*

...

#### 12. Gegron

*Het voorstel werd nagezien door onze gemeentelijke technische dienst wegen. Zij verleenden een ongunstig advies omwille van verschillende elementen. Een hertekening van de plannen is noodzakelijk.*

#### 13-14-15 Deels gegron

*Na vaststelling dat het plan bestaande toestand en nieuwe toestand op verschillende punten van elkaar afwijken, dat er ramen ingetekend worden strijdig met het burgerlijk wetboek, kunnen we enkel na voortschrijdend inzicht vaststellen dat de plannen (al dan niet opzettelijk) onjuist en misleidend zijn. De gebruikte blauwe kleur (voor bebouwing, voetwegen, aanduiding van de infiltratie, regenwaterputten, septische putten, terrassen, klinkers), de kleine soms onleesbare tekst, het aangeduide pasverschil en groenaanplanting, enz ... dit alles op 1 plannetje van ongeveer 20 op 25 cm maken het inplantingsplan nieuwe toestand vrijwel onoverzichtelijk en onleesbaar.*

#### 16. Ongegron

*De aanvraag werd ter plaatse uitgehangen naast de ontsluitingen (1 naast de toegang tot het garage erf, 1 naast de voet/noodontsluiting).*

*Gelet op het aantal handtekeningen op de bezwaren mogen we ervan uitgaan dat al de omwonenden kennis hebben genomen van de aanvraag, wat ook de bedoeling is van het openbaar onderzoek.*

...

#### WATERTOETS

*De Provincie directie leefmilieu dienst Integraal Waterbeleid verleende op 03.05.2016 een gunstig advies. Het project bevindt zich in het stroomgebied van waterloop S.004 van 2<sup>de</sup> categorie en valt voor een klein gedeelte binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied. In een nota die op 21 april 2016 werd overgemaakt aan de provincie werd aangetoond dat er overstromingsveilig wordt gebouwd. Deze nota is niet in het bezit van het gemeentebestuur.*

*Het advies van de gemeentelijke technische dienst wegen is ongunstig:*

- *De aanvraag bevat geen opbouwplan van de infiltratiekratten;*
- *De aanvraag bevat onvoldoende gegevens over de grondwaterstand;*
- *Rond de parking en de terrassen moet een opstaande boordsteen geplaatst worden, zodat het water op die plaatsen kan infiltreren, zoniet moeten de oppervlakten mee in rekening gebracht worden bij de beoordeling van de conformiteit met de Hemelwaterverordening.*
- *De dakoppervlakten op het bouwplan komen niet overeen met de oppervlakten die opgegeven zijn in het hemelwaterformulier. Dit dient herbekeken en verduidelijkt te worden.*
- *De diepteniveau's van de rioolaansluitingen ontbreken;*
- *Voorwaarde: Afvalophaling, postbedeling, rioolaansluitputjes dient te kunnen gebeuren net achter de rooilijn.*

*De hertekening van de plannen is vereist en de nodige plannen moeten worden toegevoegd in overeenstemming met de hemelwaterverordening.*

...

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

##### functionele inpasbaarheid

*... De bebouwing paalt niet met de voorgevel rechtstreeks aan de openbare weg, het is bebouwing in tweede bouwzone. Meergezinswoningen in tweede bouwzone zorgen voor ontoelaatbare hinder en inkijk. Rond het perceel bevinden zich enkel eengezinswoningen. Een deel daarvan zit in de verkaveling Kerkenhoek. Het perceel van huidige aanvraag maakt geen deel uit van de verkaveling, waardoor de voorschriften niet van toepassing zijn. Het oprichten van 9 appartementen is niet verenigbaar met de omgeving. Huidige aanvraag houdt totaal*

geen rekening met de in het recente verleden (2000) ontwikkelde visie m.b.t. de invulling van het binnengebied achter de huizenrij langs de Spoorweglaan. Een minder dens bebouwd project, dat zich inpast in de omgeving kan voor vergunning in aanmerking komen.

#### mobilitéitsimpact

Het voorstel werd door de gemeentelijke dienst Mobiliteit ongunstig geadviseerd. Op de plannen worden 14 parkeerplaatsen aangeduid, echter zijn 4 parkeerplaatsen ... materieel en zelfstandig onbereikbaar. Hieruit volgt dat slechts 10 parkeerplaatsen autonoom bereikbaar zijn. Dit volstaat niet. De aanvraag voldoet derhalve niet aan de vereiste van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Tevens wordt voor de realisatie van het project de garage van Spoorweglaan 17 afgebroken. In een omgeving waar reeds grote parkeerdruk is, is het niet aangewezen een parkeerplaats op eigen terrein op te offeren voor een grotere ontwikkeling die nog meer mobiliteit zal genereren. In de beschrijvende nota, toegevoegd bij de aanvraag, wordt er verklaard dat voor Spoorweglaan 17 een parkeerplaats wordt voorzien op het woonerf. Voor 10 woongelegenheden, met een parkeernorm van 1,5, moeten er 15 parkeerplaatsen zijn. Aangezien er maar 10 autonoom bereikbaar zijn wordt niet voldaan aan de parkeernorm waardoor de mobiliteit voor een stuk wordt afgewenteld op het openbaar domein, wat onaanvaardbaar is. In diezelfde beschrijvende nota wordt gesteld dat het niet ter discussie staat dat het binnengebied ontsloten wordt door een openbare weg. Er wordt eveneens verwezen naar de goedkeuring van het wegtracé door de gemeenteraad. De wegenis werd tot op heden echter nog niet overgedragen aan het gemeentebestuur.

#### ruimtegebruik

De bouwvolumes zijn slechts 9 meter van elkaar verwijderd. Tussen blok B en C is slechts 5 meter groenstrook voorzien. Tussen blok A en de parkeerplaatsen is slechts 2 meter groenstrook voorzien. Tussen blok A en B is slechts 5 meter groen voorzien. De groenstrook tussen de blokken A, B en C wordt dan nog onderbroken door een voetpad in waterdoorlatende klinkers. Blok A wordt aangebouwd aan de garage van woning 9 uit de verkaveling Kerkenhoek. De bouwlijn van de verkaveling Kerkenhoek wordt niet gevolgd. Perceel van huidige aanvraag is gescheiden van de straat Kerkenhoek door een perceel in eigendom van de verkavelaars. De eigenaars van bestaande verkaveling zijn nog steeds bereid om de gronden tussen het perceel van de aanvrager en de ontsluitingsweg 'Kerkenhoek' te verkopen tegen normale, redelijke en aanvaardbare voorwaarden. Zij hebben, blijkens documenten waarover de gemeente beschikt, aan de aanvrager van het huidige project het betreffende stuk grond te koop aangeboden tegen wat redelijke marktvoorwaarden lijken te zijn. Blijkbaar heeft de aanvrager van huidig project geweigerd om het betreffende stuk grond aan te kopen. Dat zou hem echter in de gelegenheid brengen om zijn stuk grond te ontwikkelen op een wijze die ruimtelijk aanvaardbaar is. Met name blijkt een en ander uit een brief van de verkavelaar aan de heer Heyndrickx van 27 maart 2000. De verkavelaar (eigenaar van het strookje grond) bevestigt dat hij ook vandaag nog bereid is het betreffende stuk grond aan de heer Heyndrickx te willen verkopen.

#### bouwdichtheid

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag sterk overschreden.

...

#### schaal

Het aangevraagde project, een privaat woonerf met 3 meergezinswoningen (samen 9 woongelegenheden), 14 parkeerplaatsen, waarvan er slechts 10 bereikbaar zijn, is grootschaliger dan omliggende verkaveling en bezwaart de bestaande bebouwing in het binnengebied enorm. De schaal van de omgeving, die bestaat uit eengezinswoningen, wordt door het project overschreden.

...

#### bodemreliëf

Het binnengebied kent grote reliëfverschillen. Het reliëf wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen aanzienlijk gewijzigd. Het terrein wordt daar met 40cm verlaagd om aan te sluiten op het bestaande peil van de garageweg.

hinderaspecten en gebruiksgenot

Huidig voorstel, 3 meergezinswoningen in 2<sup>de</sup> bouwzone, zorgt voor overdreven hinder voor de aanpalende woningen en de garageweg is niet voorzien om te dienen als ontsluiting van een nieuwbouwproject van 9 woongelegenheden + hun bezoekers. De garageweg wordt door huidige aanvraag gebruikt als hoofdontsluiting wat voor hinder zal zorgen bij de bestaande woningen.

...

veiligheid in het algemeen

Op basis van het advies (met voorwaarde) van Brandweerzone Waasland blijkt dat momenteel de veiligheid onvoldoende kan gegarandeerd worden. Zij vragen als voorwaarde in de vergunning op te nemen om een parkeerverbod in te voeren in de garageweg van de verkaveling Kerkenhoek. Deze garageweg is privaat domein waarop de gemeente niet bevoegd is om een parkeerverbod te plaatsen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 27 juni 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij het zich aansluit bij het ongunstig advies van zijn gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 5 augustus 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.1 De watertoets

... Het advies van de gemeentelijke technische dienst wegen is ongunstig ... Uit voormeld advies blijkt dat de aanvraag momenteel niet voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Er kan vooralsnog niet geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets niet doorstaan.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

... Het gehele concept is opgemaakt rond één insteekweg en één garageontsluiting. Het perceel in aanvraag kan echter perfect aansluiting vinden op de bestaande weg mits aankoop van de grond tussen het perceel van de aanvrager en de ontsluitingsweg 'kerkenhoek'. De eigenaars van de bestaande aansluitende verkaveling hebben te kennen gegeven (vanaf 2000 en nog steeds) bereid te zijn om deze grond te verkopen. De garageweg op zich is helemaal niet ingericht of uitgerust om als ontsluitingsweg te dienen voor een woonproject. Het ontsluiten van het binnengebied via deze garageweg zal onvermijdelijk een overdreven last met zich meebrengen voor de eigenaars/huurders van de bestaande garages en de bewoners van de aanpalende percelen binnen de verkaveling Kerkenhoek. Deze garageweg zal door voorliggende aanvraag niet enkel meer gebruikt worden door de eigenaars, maar ook door bezoekers van de meergezinswoningen. Hierdoor ontstaat duidelijk een zeer onveilige situatie, die niet past in het karakter van deze woonwijk. Om reden van 'ruimtelijke draagkracht' kan de garageweg dan ook niet als hoofdontsluiting dienen voor het binnengebied.

Huidige aanvraag houdt totaal geen rekening met de in het recente verleden (2000) ontwikkelde visie m.b.t. de invulling van het binnengebied achter de huizenrij langs de Spoorweglaan. Rond het perceel bevinden zich overwegend eengezinswoningen. Een deel daarvan zit in de recente verkaveling Kerkenhoek. Het aangevraagde project, een privaat woonerf met 3 meergezinswoningen (samen 9 woongelegenheden), 14 parkeerplaatsen,

waarvan er slechts 10 bereikbaar zijn, is grootschaliger dan omliggende verkaveling en bezwaart de bestaande bebouwing in het binnengebied. De oprichting van 9 appartementen in drie bouwblokken is bijgevolg niet verenigbaar met de directe woonomgeving. De schaal en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, die bestaat uit eengezinswoningen, wordt door het project sterk overschreden.

Blok A en B worden in voorliggende aanvraag ingeplant in het verlengde van de woning Kerkenhoek 9, achter de groenzone naast de pijpenkop. Deze groenstrook wordt van het woonerf afgesloten door een haag. Blok A wordt aangebouwd deels tegen de garage van de woning Kerkenhoek 9 en deels tegen de perceelsgrens van deze woning. Blok C wordt opgericht achter de tuinen van de woningen Spoorweglaan 11 en 13. Tussen blok C en de hofmuur van Spoorweglaan 9 wordt een fietsenberging bebouwd. De bebouwing paalt niet met de voorgevel rechtstreeks aan de openbare weg, maar naar het binnengebied, zodat hier wel degelijk sprake is van een bebouwing in tweede bouwzone, eerder dan van een ontwikkeling van het binnengebied aansluitend op de bestaande verkaveling Kerkenhoek. De meergezinswoningen in tweede bouwzone zorgen daarbij voor ontoelaatbare hinder en inkijk, zeker gelet dat bij elk van de drie woonblokken een volledige woning wordt ingericht binnen een tweede niveau, inclusief leefruimten ea. van waaruit duidelijk inkijk kan worden genomen, zeker bij de woonblok 1-2&3. Daarbij zal ongetwijfeld gedeelten van de platte bedaking als buitenruimte worden aangewend, met nefaste gevolgen wat inkijk en uitzicht op aanpalenden of de omgeving betreft. De wettelijke afstanden worden evenwel behouden, maar de bezorgdheid van omwonenden bij het openbaar onderzoek, dat het plat dak zal dienst doen als bijkomend terras gericht naar het zuiden, is terecht en gegrond.

De bouwvolumes in het binnengebied zijn ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen. Zo wordt blok A ingeplant tegen de zijgevel van een garage met een bouwdiepte van 15 meter. Achter de garage wordt een muur opgericht op de plaats waar volgens de verkaveling een groene afsluiting moet geplaatst worden van max. 2 meter hoog. De voorgevel en de bouwdiepte van de garage wordt niet gevolgd. Blok C wordt eveneens ingeplant tegen een deels bestaande hofmuur. De blokken zijn slechts 9m van elkaar gescheiden en in deze beperkte afstand liggen nog terrassen en toegangswegen. Tussen blok B en C is slechts 5m groenstrook voorzien. Tussen blok A en de parkeerplaatsen is slechts 2m groenstrook voorzien. Tussen blok A en B is slechts 5m groen voorzien. De groenstrook tussen de blokken A, B en C wordt dan nog onderbroken door een voetpad in waterdoorlatende klinkers.

De gebruikte blauwe kleur bij het inplantingsplan, voor bebouwing, voetwegen, aanduiding van de infiltratie, regenwaterputten, septische putten, terrassen, klinkers, enz..., de kleine soms onleesbare tekst, het aangeduide pasverschil en groenaanplanting, enz, dit alles weergegeven op 1 plannetje van ongeveer 20 op 25 cm maken het inplantingsplan nieuwe toestand vrijwel onoverzichtelijk en totaal onleesbaar. Tevens dient vastgesteld dat het plan bestaande toestand en nieuwe toestand op verschillende punten van elkaar afwijkt, daardoor kan enkel worden geconcludeerd dat de plannen onjuist en misleidend zijn.

Op basis van het advies van Brandweerzone Waasland blijkt dat momenteel de veiligheid onvoldoende kan gegarandeerd worden, gelet op de in de vergunning op te nemen voorwaarde om een parkeerverbod in te voeren in de garageweg van de verkaveling Kerkenhoek. Deze garageweg is echter privaat domein waarvoor de vergunningverlenende overheid niet bevoegd is om een parkeerverbod te plaatsen.

Op de plannen worden 14 parkeerplaatsen aangeduid, echter zijn 4 parkeerplaatsen materieel en zelfstandig onbereikbaar. Hieruit volgt dat slechts 10 parkeerplaatsen autonoom bereikbaar zijn. Dit volstaat niet. De aanvraag voldoet derhalve niet aan de vereiste algemeen aanvaarde norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Tevens wordt voor de realisatie van het project de garage van Spoorweglaan 17 afgebroken. In een omgeving waar reeds grote parkeerdruk bestaat door de lintbebouwing, is het niet aangewezen een parkeerplaats op eigen terrein op te offeren voor een grotere ontwikkeling die nog meer mobiliteit zal genereren. In de beschrijvende nota, toegevoegd bij de aanvraag, wordt verklaard dat voor de woning

*Spoorweglaan 17 een parkeerplaats wordt voorzien op het woonerf. Voor 10 woongelegenheden, met een parkeernorm van 1,5, moeten er op zich al 15 parkeerplaatsen zijn. Aangezien er maar 10 autonoom bereikbaar zijn wordt niet voldaan aan de parkeernorm waardoor de mobiliteit voor een stuk wordt afgewenteld op het openbaar domein, wat in deze omgeving onaanvaardbaar is.*

*Uit wat voorafgaat blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Tussenkomende partij dient in het kader van de hoorzitting op 30 september 2016 een replieknota in ter weerlegging van voormeld advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin zij de neerlegging van “bijkomende deelplannen” aankondigt, “die inhoudelijk - behoudens de beschreven aanpassingen in deze nota - geen afwijkingen inhouden van de origineel ingediende plannen”.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 17 november 2016 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden “volgens ingediend plan aangevuld met de verduidelijkende plannen”:

*...*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 september 2016;*

*...*

*Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting.*

*...*

#### *2.1 De watertoets*

*Het project bevindt zich in het stroomgebied van waterloop S.004 van 2de categorie en valt voor een klein gedeelte binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied. In een nota die op 21 april 2016 werd overgemaakt aan de provincie werd aangetoond dat er overstromingsveilig wordt gebouwd. Deze nota is niet in het bezit van het gemeentebestuur.*

*De Provincie, directie leefmilieu, dienst Integraal Waterbeleid verleende op 3 mei 2016 een gunstig advies.*

*Het advies van de gemeentelijke technische dienst wegen omvat volgende opmerkingen:*

- De aanvraag bevat geen opbouwplan van de infiltratiekratten;*
- De aanvraag bevat onvoldoende gegevens over de grondwaterstand;*
- Rond de parking en de terrassen moet een opstaande boordsteen geplaatst worden, zodat het water op die plaatsen kan infiltreren, zoniet moeten de oppervlakten mee in rekening gebracht worden bij de beoordeling van de conformiteit met de Hemelwaterverordening.*
- De dakoppervlakten op het bouwplan komen niet overeen met de oppervlakten die opgegeven zijn in het hemelwaterformulier. Dit dient herbekeken en verduidelijkt te worden.*
- De diepte-niveaus van de rioolaansluitingen ontbreken;*
- Voorwaarde: Afvalophaling, postbedeling, riool-aansluitputjes dient te kunnen gebeuren net achter de rooilijn.*

*De oppervlakten betreffen respectievelijk voor de verschillende blokken 194,17m<sup>2</sup>, 192,37m<sup>2</sup> en 213,87m<sup>2</sup> incl. fietsberging. Indien aan de fietsberging een groendak wordt toegevoegd, voldoet de nota.*

*Uit voormeld advies blijkt dat voorwaarden dienen opgelegd opdat de aanvraag zou voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in voormeld advies zijn er geen schadelijk effect te verwachten*



in de plaatselijke waterhuishouding, noch kunnen deze verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag doorstaat zo de watertoets.

...

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

... Het gehele concept is opgemaakt rond één insteekweg en één garageontsluiting. De voorziene toegang met een breedte van 6m is ruimschoots voldoende om het binnengebied te bereiken en een veilige circulatie te creëren, zoals ook blijkt uit de vele vergunde voorbeelden in de onmiddellijke omgeving van soortgelijke projecten. Er liggen geen andere woningen aan deze wegenis dus kunnen er zich bezwaarlijk gevaarlijke situaties voordoen. De draagkracht van deze ontsluitingsweg wordt niet overschreden. Zo kan verwezen worden naar de blauwdruk die werd voorzien in aansluiting bij de bestaande verkaveling. Deze voorzorg in de mogelijkheid om links en rechts van deze wegenis die zou worden verlengd, nog ... bijkomend een twintigtal garages te voorzien. De passage en verkeersdruk was zodoende voor deze "toegang garages" nog hoger ingeschat.

Het is onjuist dat deze garageweg privaat domein is zodat geen parkeerverbod kan worden opgelegd en niet aan deze voorwaarde uit het brandweeradvies kan worden voldaan. Deze wegenis moet wel degelijk als een publieke wegenis worden beschouwd en is hiertoe ook voldoende uitgerust. Dat de wegenis tot op vandaag niet officieel overgedragen is aan het openbaar domein -zoals nochtans vereist ingevolge de verkavelingsvergunning uit 2000- doet hieraan niets af. Er is sprake van publiek gebruik. Dit volgt namelijk uit het feit dat deze straat door het openbaar verkeer gebruikt wordt zodat deze weg in elk geval publiek is, zelfs al zou de bedding alsnog in private eigendom zijn. Er bestaat in ieder geval een weerlegbaar vermoeden dat een wegenis die openbaar gebruikt wordt tot het openbaar domein behoort. Deze "toegang garages" maakt eveneens deel uit van de gemeenteraadsbeslissing van 28.03.2000 over de zaak van de wegen n.a.v. de verkavelingsvergunning van 23.10.2000 die aldaar is verleend aan de heer Guido Franssens. Hierin staat: "Overwegend dat tussen de nieuwe verkaveling en de bestaande woningrij langs de Spoorweglaan voorzien wordt om de ondiepe percelen te verruimen, met ook achterontsluiting voor auto's, om tegemoet te komen aan het bestaande garage-tekort en de parkeerdruk in de Spoorweglaan". Hierna wordt door de gemeenteraad het gehele wegtracé goedgekeurd, met inbegrip van deze 'toegang garages'. Met andere woorden moet hieruit afgeleid worden dat de wegenis ondanks de onzekere eigendomstitel een publiek karakter heeft en dus omtrent de plaatsing van verkeersborden kan beslist worden door Uw ambt. Dat deze wegenis op heden -hoewel reeds lang aangelegd- nog steeds niet aan het openbaar domein zou zijn overgedragen, is niet dienstig.

In verband met al dan niet verplichten stuk grond bijkomend aan te kopen, kan verwezen worden naar het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg. In het beroepsschrift werd uitgebreid uiteengezet waarom de strook tussen onderhavig terrein en de verkaveling niet kan aangekocht worden. De rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde heeft bij vonnis van 5 oktober 2007, zoals bevestigd in het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 17.06.2009 klaar en duidelijk geoordeeld dat beroepsindiener geenszins kon verplicht worden om tot aankoop over te gaan van dit perceel. Evenmin kon beroepsindiener verplicht worden om tussen te komen in de kosten voor de aanleg van de wegenis "toegang garages" wegens verrijking zonder oorzaak. "De oorspronkelijke vordering dient in weze te worden gekwalificeerd als een juridisch verdoezelde poging om verweerder te dwingen over te gaan tot de aankoop van bedoelde perceeltjes en in de kosten van de verkaveling tussen te komen". De ordening zoals zij op heden voorligt is een bewuste keuze geweest van de gemeente Beveren en alzo door de gemeente vergund middels de verkaveling uit 2000. Deze hele bemerking is overigens weinig zeggend nu er wel degelijke in voldoende ontsluiting voorzien is langs de "toegang garages" en langs de toegang via de Spoorweglaan. Er kan benadrukt worden dat de toegang voornamelijk middels de doorgang naar de Spoorweglaan zal gebeuren en de achterliggende garagestraat enkel dienstig is voor wat de bedoeling altijd was: de toegang voor de bewoners om hun wagens te stallen.

*De PSA stelt dat de schaal en ruimtelijke draagkracht van de omgeving geschaad worden. Het komt er op neer in navolging van de gemeente Beveren dat een afweging gemaakt wordt en de voorkeur gegeven wordt om de "in het verleden (2000 – maar liefst 16 jaar geleden) ontwikkelde visie m.b.t. de invulling van het binnengebied" te volgen in plaats van het voorgestelde project. Met andere woorden wenst de PSA dat het binnengebied verder verkaveld wordt voor eengezinswoningen met achterliggende garages. Een inrichtingsstudie kan de vergunningverlenende overheid er niet van ontslaan de aanvraag op haar eigen merites te beoordelen. Visie op invulling van dergelijke gebieden is in evolutie, waarbij verdichting en compacter wonen voorop staat. De studie van 16 jaar geleden met een voorkeur voor dergelijke verkavelingen in de dorpskern van steden en gemeenten is achterhaald. Met het oog op de ontwikkeling van dit binnengebied heeft beroepsindieners een sterke visie ontwikkeld om kleiner en betaalbaar wonen te promoten en zodoende wordt afgestapt van het standaardverkavelingsconcept.*

*De schikking van de woonblokken is het eindresultaat van een doorgedreven studie van de bouwplaats en haar omgeving, waarbij uiteraard gestreefd werd naar een maximale inpasbaarheid in deze omgeving. De keuze van inbreiding en verdichting wordt volledig ondersteund door de hedendaagse verzuchtingen om wonen in de stad- of dorpskern te promoten en aangenamer te maken. Zo kan verwezen worden naar de memorie van toelichting van het Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving ("Codextrein"), waarin duidelijk naar voorkomt dat de Vlaamse overheid ervoor kiest om te zoeken naar ruimte voor wonen "via verdichting, renovatie en hergebruik. (...) Kleine inbreidingsprojecten passen in die ambitie. Het zijn compacte woongelegenheden die een kwaliteitsvolle ruimtelijke beleving toelaten. (...) Het doel is om vormen van ruimtelijke rendementsverhoging te bevorderen: intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik". Hierbij wordt eveneens verwezen naar het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 (p. 58) (Memorie van Toelichting Codextrein, p. 7-8).*

*Er moet de voorkeur gegeven worden aan intenser bouwen en gekozen worden voor meergezinswoningen. Ook werd reeds in het beroepschrift verwezen naar een handvol projecten in de omgeving van onderhavige waaruit blijkt dat deze verdichting reeds plaats heeft, met inbegrip van toegangswegen die toegang verlenen tot de verschillende projecten met vaak een meer beperkte omvang dan voorzien in het project van beroepsindieners:*

- project residentie Molenberg,
- binnengebied tussen Kallobaan en kasteeldreef,
- woonerf achter kapel van Gaverland,
- verkaveling Gerard De Paepestraat, verkaveling Ganzendries,
- project Zomerlinde-Leilinde-Zilverlinde.

*Verder is het zo dat een aanvraag die afwijkt van de bestaande bebouwing in de omgeving en zelfs de afwezigheid van een precedent niet a priori de verenigbaarheid van een project met de goede plaatselijke ordening in de weg staat. Deze bouwvorm bestempelen als een bebouwing in tweede bouworde miskent dit concept en de visie op inbreiding zoals onderschreven door de Vlaamse decreetgever. Het aangevraagde schrijft zich perfect in deze visie in. Hoewel de aanvraag een breuk vormt met de reeds bestaande verkaveling, past zij hier wel degelijk in. Met alle afstandsregels is rekening gehouden.*

*Enig uitzicht op aanpalenden en omliggende bebouwing is eigen aan wonen in een woonkern. In het project werd evenwel groot belang gehecht aan het vermijden van rechtstreekse zichtlijnen op de aanpalende terreinen. De aanvraag stelt de huidige en toekomstige bewoners geenszins bloot aan overmatige hinder.*

*De Raad van State overwoog in dit verband dat het bouwen van een woning "in tweede bouwlijn" op zich niet in strijd is met de goede plaatselijke ordening. Een verwijzing naar andersluidende bepalingen hierover uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, is niet dienend*

aangezien die omzendbrief slechts richtsnoeren bevat i.v.m. de interpretatie en de toepassing van het koninklijk besluit van 28 december 1972 en bovendien geen bindend karakter heeft. Het is dus aan de vergunningverlenende overheid om de concrete gegevens te vermelden op grond waarvan zij in een bepaald geval van oordeel is dat het bouwen "in tweede bouwlijn" niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Voorts wordt aan de bestaande wachtgevel aangebouwd zoals door de goede ruimtelijke ordening vereist. Het is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dat het project verder aanbouwt aan de gecreëerde blinde muur aan de rand van de verkaveling langsheen de Kerkenhoek. Dat er niet onmiddellijk aan de straat kan aangebouwd worden is logisch nu tot op heden het "restperceel" met kadastraal nummer 107F2 middels de verkavelingsvergunning uit 2000 is ingekleurd als "groenstrook in afwachting van de definitieve bestemming". Zolang zodoende de eigenaar hieraan geen "definitieve" bestemming geeft moet deze groenstrook zo ingericht blijven, en is enige overbouwings zelfs in strijd met de verkavelingsvoorschriften. Dit geldt ook in casu. De plaatselijke toestand wordt gewijzigd. Dit is op zich geenszins onaanvaardbaar.

De aanvrager is er evenwel van overtuigd dat deze verandering de omgeving, en de goede ruimtelijke ordening in zijn algemeenheid, ten goede komt. Het aangevraagde past qua schaal, ruimtegebruik en draagkracht in de onmiddellijke omgeving. De vergunning kan dan ook worden verleend.

Door verschillende aanvullingen opgelegd door de gemeentelijke diensten alsook door het afbeelden van afmetingen overgenomen van een reeds vergund verkavelingsplan met foutieve gegevens zijn er kleinere fouten in de plannen geslopen. Een samenlezen van deze plannen, de beschrijvende nota en het beroepsschrift maken evenwel dat met de nodige kennis van zaken kan geoordeeld worden. De fouten kunnen verbeterd worden in samenlezing met het volledige administratieve dossier. Een onjuiste voorstelling leidt slechts tot onwettigheid van het besluit indien de overheid dusdanig werd misleid, dat de vergunning door een determinerende vergissing is aangetast. Dit principe geldt in het algemeen voor alle onjuiste feitelijke elementen die betrekking hebben op de aard en de omvang van het uit te voeren werk, de plaatsing van de gebouwen of de ordening van de plaats. Appellant verschaft volledige transparantie opdat alle aspecten van de aanvraag duidelijk zijn en opdat wel degelijk een correcte afweging gemaakt kan worden en waardoor iedere "determinerende vergissing" kan geëlimineerd worden. Hiertoe werden bijkomende deelplannen voorgelegd die inhoudelijk - behoudens de beschreven aanpassingen in deze nota - geen afwijkingen inhouden van de origineel ingediende plannen.

Appellant brengt bijkomende verduidelijkingen aan voor het gebruik van de parkeerplaatsen. Voor gezinnen met meerdere wagens worden parkeerplaatsen achter elkaar voorzien. Dit betreft opnieuw een beperkte planaanpassing overeenkomstig art. 4.3.1 §1 in fine VCRO. Deze aanpassing maakt dat alle voorziene parkeerplaatsen alsnog bruikbaar zijn. Gelet op het doelpubliek van onderhavig project valt het ook te verwachten dat veelvuldig gebruik zal gemaakt worden van het openbaar vervoer. Het project is zeer goed bereikbaar gelet op de ligging in het centrum van Melsele. Dit kan zeker in rekening gebracht worden nu de voorgestelde parkeernorm in elk geval niet in een stedenbouwkundige gemeentelijke verordening gegoten is door de gemeente Beveren. In een soortgelijke discussie te Beveren oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen ... Het blijkt overigens ook uit de vele verleende vergunningen door de gemeente Beveren dat de norm van 1,5 parkeerplaatsen niet stipt wordt opgelegd. Zo kan nog verwezen worden naar een recent vergund appartementsgebouw voor 5 woonentiteiten aan de Perstraat-W. Van Doornickstraat waar volstond dat op 400m een parkeergelegenheid voorhanden is voor 5 wagens. Ook in casu moet vastgesteld worden dat meer als voldoende plaatsen voorzien worden voor bewoners en dat geen bijkomende parkeerdruk kan verwacht worden, mede gelet op de gehele ruimtelijke visie van het project die zich niet wenst te richten tot grote families. Wel integendeel. Het spreekt voor zich dat niet bijkomend parkeerplaatsen voor bezoekers moeten voorzien worden. Dit wordt in de verkaveling evenmin aan de eengezinswoningen opgelegd. Bovendien brengt dit geenszins een hogere druk teweeg t.a.v. de "toegang garages" nu bezoekers

*toegang nemen tot dit project langs de hoofdingang aan de Spoorweglaan waarnaar een rechtstreekse verbinding voor voetgangers en fietsers voorzien wordt.*

*Op grond hiervan kan de aanvraag dan ook met inbegrip van de op te leggen voorwaarden en beperkte planaanpassingen worden vergund in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, watertoets en goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen behouden, enkel daar waar tegen andere gebouwen wordt aangebouwd is dat logischerwijs niet het geval. In dit binnengebied zal elke ontwikkeling impact hebben op de omwonende, doch deze is niet groter dan wat als normale hinder beschouwd kan worden (temeer alle wettelijke afstanden gerespecteerd worden). De voorziene bebouwing is met de voorgestelde hoogtes van maximaal 2 bouwlagen afgedekt met plat dak op maat van de omgeving en er zeker mee aanvaardbaar. Appellant is erin geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan, of van de omgeving, te overstijgen.*

*Uit wat voorafgaat blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past in zijn onmiddellijke omgeving.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de ingediende plannen, aangevuld met de verduidelijkende plannen:*

- *Met aanduiding van de beoogde opbouw van de infiltratiekratten, gebaseerd op het grondwaterpeil.*
- *Met de uitwerking van de parking en de terrassen in functie van de infiltratie*
- *Met verduidelijking van de diepte-niveaus van de rioolaansluitingen ontbreken van de diepteniveaus,*
- *Met verduidelijking van de dakoppervlakte, ook qua groendak op fietsenberging*
- *De afvalophaling, postbedeling, en de riool-aansluitputjes dienen georganiseerd te worden net achter de rooilijn.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegen voormelde beslissing wordt ook door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren en de gemeente Beveren met een aangetekende brief van 13 januari 2017 een verzoek tot vernietiging ingediend, gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0347/A.

6.

Ter zitting verklaart de raadsman van tussenkomende partij dat er inmiddels een enigszins gewijzigde aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op het bouwperceel werd ingediend, die door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd, en waarbij het administratief beroep tegen deze weigeringsbeslissing nog hangende is. Er worden hieromtrent door partijen geen stukken neergelegd.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van het beroep**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen**

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

*“1. ... Eerste verzoekende partij is eigenaar van het perceel rechts palend aan het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing en tevens samen met zijn gezin bewoner van de woning op dit perceel ...*

*2. Door het voorzien van drie meergezinswoningen op het links aanpalende perceel ten opzichte van de eigendom van eerste verzoekende partij, die allen ontsluiten langsheen een garageweg aan de achterzijde van zijn perceel, zal eerste verzoekende partij onder meer volgende hinder en nadelen ondervinden:*

- Schending van zijn privacy*
- Visuele hinder van de constructie*
- Lawaaihinder*
- Onveilige situatie (brand)*
- Mobiliteits- en parkeerhinder*

*3. In eerste instantie ... drie meergezinswoningen ... waarvan de verdiepingen uitkijken op de tuinen van de omliggende woningen in de Spoorweglaan en verkaveling Kerkenhoek.*

*Specifiek voor eerste verzoekende partij betreft dit blok A, dat tot tegen de woning van eerste verzoekende partij wordt opgericht.*

*Zo kijkt men van op het terras op het eerste verdiep van Blok A (24m bouwdiepte) volledig in tuin en zwembad van eerste verzoekende partij van op het terras.*

*...*

*Ook het raam van de keuken op de 1<sup>e</sup> verdieping, kijkt uit op de tuin en terras van eerste verzoekende partij. De vermelding op de plannen van 'mat glas waar nodig' is geenszins afdoende.*

*...*

*De privacy van eerste verzoekende partij en zijn gezin zal dan ook volledig komen te verdwijnen door de inkijk in zijn woning en tuin.*

*Het project zal voor eerste verzoekende partij ook ongetwijfeld een visuele hinder met zich meebrengen, nu het project in tweede bouwzone tot tegen zijn eigendom wordt gebouwd en aanvrager klaarblijkelijk zinnens is de muur op de perceelsgrens te verlengen zonder akkoord van eerste verzoekende partij.*

*...*

*De combinatie van de muren van Blok A en de verlenging van een scheidingsmuur met 4 meter, betekent dat eerste verzoekende partij uitzicht zal hebben op een blinde muur van 2m50 hoog en 8 meter diep.*

*Eerste verzoekende partij beschikt daarenboven over twee garages in de garageweg ..., die tegenover zijn tuin gesitueerd zijn in de garageweg en bereikbaar zijn vanuit zijn tuin. Gezien de bestreden vergunning voorziet dat het volledige project wordt ontsloten via de garageweg (9 woongelegenheden + bezoekers), vreest eerste verzoekende partij terecht dat aldaar een onveilige situatie zal ontstaan.*

...

Een woonontwikkeling met open parkeerplaatsen zorgt voor een gans andere dynamiek dan een garageweg met garages. Het voortdurend aan- en afrijden van wagens aan de tuinzone van eerste verzoekende partij zal ongetwijfeld aanleiding geven tot heel wat lawaaihinder. Net op de plaats waar een mens rust wenst te zoeken.

...

Daarnaast zal het project ongetwijfeld ook voor mobiliteitshinder zorgen. Er kan niet worden betwist dat er in de Spoorweglaan een nijpend tekort is aan parkeerplaatsen. Bij de laatste straatwerken in de Spoorweglaan heeft men zelfs de bermen verhard zodat de auto's daarop konden parkeren. In de verkaveling van eerste verzoekende partij werd expliciet veel aandacht besteed aan de mobiliteit en het parkeerprobleem, ten bewijze de garageweg.

Onderhavig project viseert echter het slopen van de enige overgebleven garage die toegankelijk is vanuit de Spoorweglaan en aldus een bijkomende druk legt op de omgeving. Het voorzien van "14 parkeerplaatsen" op het woonerf die uitgeven op de garageweg van Kerkenhoek, zijn geenszins afdoende. Zo zijn vier parkeerplaatsen ingetekend achterliggend aan de parkeerplaatsen voor bezoeker...

...

5. ... Tweede verzoekende partij is samen met de NV ARTIBO ... eigenaar van de strook grond gelegen tussen de wegen in de verkaveling Kerkenhoek en het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

...

Gezien aanvrager van onderhavige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geen onderdeel wenste uit te maken van de verkavelingsvergunning Kerkenhoek (verleend dd. 23.10.2000), noch wenst over te gaan tot aankoop van de kwestieuze strook grond met een oppervlakte van 342m<sup>2</sup> (ondanks verschillende aanbiedingen hiertoe ...), ondervindt tweede verzoekende partij rechtstreeks hinder en nadelen van de bestreden beslissing.

In eerste instantie ... het bestreden besluit toelaat dat constructies worden opgericht tot op 1 meter afstand van de perceelsgrens gemeenschappelijk met het perceel waarvan tweede verzoekende partij mede-eigenaar is.

In deze gevels, op zeer korte afstand tot de perceelsgrens, worden bovendien vensteropeningen voorzien, waardoor dit in strijd is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek en een ontoelaatbare last legt op het perceel van tweede verzoekende partij.

Daarnaast wordt door middel van het bestreden besluit de ontwikkelingsmogelijkheden van de kwestieuze strook grond danig ingeperkt. Eerder werd reeds aangegeven dat deze strook in mede-eigendom van tweede verzoekende partij diende te worden bestemd als: "de uiteindelijke bestemming wordt indicatief op het plan aangegeven (voortuinstrook/aanzet van de bouwstrook); de definitieve ordening zal vastgelegd worden bij de uitbreiding van de verkaveling met het perceel nr. 106 r. In afwachting daarvan dient de betrokken strook als groenzone aangelegd en onderhouden te worden".

Hieruit mag duidelijk blijken dat de gronden dienden te worden verkaveld, gericht naar de Kerkenhoek en niet worden ontsloten via de garageweg, waarbij de kwestieuze strook grond als voortuinstrook dient te worden aangewend.

Door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning en bijgevolg het uitblijven van een uiteindelijke bestemming voor het perceel in mede-eigendom van tweede verzoekende partij, leidt zij ook een financieel nadeel. De waarde van het perceel grond zal in aanzienlijke mate dalen tot nul ...

..."

2.

Tussenkomen de partij betwist het belang van verzoekende partijen:

4.- ... Hierbij wenst tussenkomende partij stellig te weerleggen dat de opgeworpen hinder en nadelen ten gronde weerhouden kunnen worden. Dit volgt ten ander uit de uitgebreide motivering van de verleende vergunning en wordt infra ook in de middelen ten gronde gestaafd. Verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat de goede ruimtelijke ordening - met inbegrip van de hinderaspecten voor omwonenden - niet in gedrang is ingevolge het vergunde project van tussenkomende partij.

Zoals ... is aangetoond aan de hand van de plannen is er van enige inkijk geen sprake tussen de woning van de heer Van Mieghem en blok a.

...  
5.- Tweede verzoekende partij heeft helemaal geen te weerhouden belang ...

...  
7.- Hierbij moet ten eerste opgemerkt worden dat betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten uitsluitend onder de bevoegdheid vallen van de burgerlijke rechter.

...  
Overigens valt niet in te zien welke burgerlijke rechten geschonden kunnen zijn t.a.v. een onbebouwbaar restperceel dat ingekleurd is als groenzone.

Hieruit volgt eveneens dat de bouwmogelijkheden van tweede verzoekende partij niet ingeperkt worden door de vergunde ontwikkeling. Het perceel in diens eigendom is niet bebouwbaar. Van het aansluitende perceel is tweede verzoeker geen eigenaar zodat de bouwontwikkelingsmogelijkheden op dat terrein hem geen enkel voor- of nadeel kunnen geven.

8.- Overigens is de reststrook gecreëerd door de verkavelaar zelf met het enige oogmerk om de ontsluiting door een latere verkavelaar te verhinderen zonder diens medewerking met winstbejag als enige oogmerk ...

Dat vergunningsaanvrager deze constructie alsnog omzeild heeft, kan in hoofde van tweede verzoeker geen belang doen ontstaan om de vergunning aan te vechten.

Overigens bestond er voor tussenkomende partij geen enkele verplichting om aan te sluiten op de verkaveling en de reststrook zoals "voorzien" door de verkavelaar in 2000.

De "blauwdruk" die voorzien was voor het perceel 106R bij de verkaveling uit 2000, doch waar dit perceel geen deel van uitmaakte, heeft geen enkele verordenende waarde.

...  
Hieruit volgt dan ook dat tweede verzoeker geen enkel recht kan putten uit de verkaveling Kerkenhoek om aanspraak te maken op enige verdere ontwikkeling van het perceel 106R. Er is dan ook geen enkele financiële hinder te weerhouden in hoofde van de verkavelaar die er zelf voor gekozen heeft om de groenstrook als reststrook te voorzien.

9.- Maar zelfs indien deze financiële hinder zou kunnen weerhouden worden, maakt dit nog niet dat tweede verzoekende partij belang heeft bij dit beroep.

De loutere beschikking over een zakelijk of persoonlijke recht op een onroerend goed gelegen in de nabijheid van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft, volstaat niet om als verzoekende partij de vergunning aan te vechten ...

De tweede verzoekende partij is geen omwonende, maar slechts een mede-eigenaar van het aangrenzende perceel ...

...  
Deze maakt overigens helemaal niet aannemelijk dat er effectief sprake is van enige waardevermindering van het perceel. Dit perceel was bestemd als groenzone en zal ook als dusdanig blijven bestaan. De eventuele latere ontwikkelingsmogelijkheid die was opgenomen in de verkavelingsvergunning uit 2000 was geen verworven recht.

*De enkele bewering van waardevermindering is geen uiteenzetting van de persoonlijke hinder en nadelen hij zal ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.*

...

*10.- Gelet op het feit dat verzoekende partij nalaat om enige duiding te geven over het bestaan en de omvang van de opgeworpen financiële nadelen en gelet deze als verkavelaar zelf aan de basis ligt van de "schepping" van dergelijke reststrook, heeft tweede verzoekende partij geen (wettig) belang.*

*Het volgt trouwens hoe dan ook uit vaste rechtspraak van de Raad van State dat dergelijke "peststrook" of "aanzetperceel" onwettig is omdat zij geen uitstaans hebben met een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk weggennet noch zijn er met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen om een mogelijke verkaveling van het perceel afhankelijk te maken van de medewerking van de aanpalende verkavelaar ...*

*Verzoekende partij kan uit deze onwettige peststrook geenszins rechten puren.*

...

*Verzoekende partij ontbeert dan ook het rechtens vereiste belang nu het belang dat zij nastreeft volledig gestoeld is op een onwettige peststrook.*

*11.- Met bovenstaand betoog is helaas geen rekening gehouden in het schorsingsarrest ...*

*Verzoekende partij vraagt Uw Raad om haar beoordeling in deze te herzien, nu tweede verzoekende partij wel degelijk geen wettig belang heeft doordat zij haar eigen situatie zelf gecreëerd heeft ...*

*Uw Raad moet het verzoekschrift zodoende onontvankelijk verklaren gelet op het gebrek van het belang in hoofde van eerste en tweede verzoekende partij.*

..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Tussenkomen de partij stelt in essentie dat verzoekende partijen, in het licht van de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, onvoldoende concreet aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen zullen/kunnen ondervinden uit hoofde van de bestreden vergunning. Specifiek wat betreft het belang van tweede verzoekende partij wijst zij op de vaststelling dat het aan het aanvraagperceel palende restperceel een onbebouwbaar groenstrook betreft, die specifiek werd aangelegd om de ontsluiting van het aanvraagperceel te vermijden.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

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

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat een verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door een verzoekende partij



uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat zij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

3.

De betreffende exceptie van belang in hoofde van verzoekende partijen werd reeds beoordeeld en verworpen in het schorsingsarrest van 20 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0963, waarbij het volgende werd overwogen:

*“2. Eerste verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang dat zij als rechtstreeks aanpalende, ten gevolge van de bouw van drie meergezinswoningen (blokken A, B en C) op het links aanpalende perceel ten opzichte van haar eigendom, die allen ontsluiten langs de garageweg aan de achterzijde van haar eigendom, onder meer privacyhinder, visuele hinder, lawaaihinder en mobiliteits- en parkeerhinder zal ondervinden. Zij zet deze nadelen vervolgens concreet uiteen. Zij wijst daarbij onder meer op de inplanting van blok A, deels tegen haar woning en deels tegen de perceelgrens met verlenging van de scheidsmuur, waardoor er vanop de verdieping inkijk mogelijk is in haar woning en tuin, en waardoor zij voortaan zal uitkijken op een grote blinde muur. Voorts wijst ze op het feit dat de ontsluiting van het bouwproject voor het gemotoriseerd verkeer langsheen de garageweg achteraan haar eigendom, waarlangs zij toegang neemt tot haar twee garages, lawaaihinder zal teweegbrengen ingevolge de verhoogde dynamiek in deze garageweg, die tevens onveilig zou worden.*

*De Raad oordeelt op basis van voormelde vaststellingen dat eerste verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunning. De betreffende hinderaspecten worden door tussenkomende partij overigens niet kennelijk weerlegd, gezien zij terzake in hoofdorde louter wijst op de motivering in de bestreden vergunning inzake de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening, die door verzoekende partijen wordt betwist.*

*3. Tweede verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang dat zij, als mede-eigenaar van een rechtstreeks aan het bouwperceel grenzend perceel in de aanpalende verkaveling, ten gevolge van de bestreden vergunning onder meer een financieel nadeel zal lijden. Zij wijst daarbij onder meer op de inplanting van de blokken A en B tot op één meter afstand van de perceelgrens met haar (mede)eigendom, evenals op de inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze (mede)eigendom.*

*De Raad oordeelt op basis van voormelde vaststellingen dat tweede verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunning. De stelling van tussenkomende partij dat tweede verzoekende partij niet beschikt over een verworven recht om haar aan het bouwperceel palende (mede)eigendom in de verkaveling verder te ontwikkelen, zoals beoogd ten tijde van de verkavelingsvergunning van 23 oktober 2000, impliceert niet dat tweede verzoekende partij geen nadeel kan ondervinden ingevolge de inplanting van de meergezinswoningen, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van haar (mede)eigendom sterk worden ingeperkt.*

*4. Verzoekende partijen beschikken derhalve beiden over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.”*

In zoverre tussenkomende partij in deze exceptie van belang volhardt, kan worden verwezen naar de hierboven geciteerde beoordeling in het schorsingsarrest. Tussenkomende partij voert geen pertinente redenen aan op basis waarvan deze exceptie thans anders moet worden beoordeeld, terwijl niet blijkt dat de feitelijke en de juridische context ondertussen is gewijzigd.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Tweede onderdeel van het tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.7.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 3, §3 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 19 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. In een tweede onderdeel van het middel overwegen zij het volgende:

“ ...

*De bestreden beslissing dient vernietigd te worden omdat ten onrechte geoordeeld wordt dat de plannen het vergunningverlenend bestuursorgaan zouden toelaten een correcte beoordeling van de vergunningsaanvraag te maken en pas na het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, door aanvrager nieuwe plannen met essentiële wijzigingen werden aangebracht. De motivering van verweerster is op dit vlak kennelijk onredelijk en vormt een onvoldoende weerlegging van het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de gegrond bevonden bezwaren en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

...

*Aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning heeft zich geenszins beperkt tot het aanpassen van de plannen voor wat betreft de problematiek van de watertoets.*

*Dat de plannen bij indiening van het dossier als bijzonder vaag en vol leemtes waren, mag onder meer blijken uit het bezwaar dat werd ingediend door de tweede verzoekende partij en de daarbij horende voorbeelden ...*

*Voor verzoekende partijen is het uiteraard bijzonder van belang dat zij tijdens het openbaar onderzoek op basis van correcte en duidelijke plannen een oordeel kunnen vormen over het project, bijvoorbeeld omtrent eventuele ophogingen van het terrein, plaatsing van hofmuren op de perceelsgrens of tegen bestaande constructies, de impact daarvan op hun eigendom dienen te kunnen inschatten.*

*Zij zien zich echter tijdens het openbaar onderzoek geconfronteerd met bijzonder onduidelijke plannen, al dan niet bewust zo ingediend, waardoor de aanvraag op zich reeds als vaag en onvolledig diende te worden geweigerd.*

*Verzoekende partijen werden hierin bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ...*

*Verwerende partij geeft zelfs toe dat er foutieve gegeven op de oorspronkelijke plannen vermeld staan, maar mits samenlezing van de plannen met de overige stukken van het dossier, zou een afdoende beoordeling kunnen gemaakt worden van het project ... Quod non.*

*Dit mag duidelijk blijken uit de omstandigheid dat aanvrager in graad van beroep en pas na verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar "bijkomende deelplannen" aan verwerende partij heeft overgemaakt.*

*Luidens de bewoordingen van appellant, opnieuw letterlijk overgenomen door verwerende partij, houden de bijkomende deelplannen "inhoudelijk – behoudens de beschreven aanpassingen in deze nota – geen afwijkingen" in van de origineel ingediende plannen.*

*Dit betekent echter dat nog steeds foutieve gegevens op de plannen worden aangeduid zoals onder meer de pasverschillen, hoogtes gevels niet correct worden weergegeven, de plannen nog steeds niet over een legende beschikken, ...*

*Wanneer men diverse deelplannen nodig heeft om pas in graad van beroep "transparantie" te verschaffen aan de vergunningverlenende overheid, wil dit overduidelijk zeggen dat de plannen die in eerste aanleg in openbaar onderzoek zijn geplaatst niet aan de vereisten van de dossiersamenstelling beantwoorden en de nieuw / bijkomende plannen aan een openbaar onderzoek dienden te worden onderworpen.*

*Geen enkele van deze bijkomende deelplannen is echter aan een openbaar onderzoek onderworpen.*

*Verwerende partij faalt bovendien aan te tonen dat de aanpassing van de plannen of de bijkomende plannen cumulatief voldoen aan de voorwaarden zoals deze worden gesteld in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO ...*

*Los van de vaststelling dat verwerende partij hieromtrent niets motiveert, kan verwerende partij niet voorspellen of met een nieuw openbaar onderzoek de planaanpassingen de ingediende bezwaren van verzoekende partijen en overige bezwaarindieners zouden wegnemen, of nieuwe bezwaren aan het licht zouden brengen.*

*...*

*Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek een substantiële vormvereiste is en aan de omwonenden garandeert dat zij hun bezwaren en opmerkingen kunnen formuleren na inzage van de plannen, betekent dit dat de doorgevoerde essentiële wijzigingen aan de plannen en het voorzien in bijkomende plannen een inbreuk vormen op deze substantiële pleegvorm als informatieplicht, zowel voor de omwonenden, als voor het vergunningverlenend bestuursorgaan.*

*De doorgevoerde planwijzigingen zijn bovendien veelvuldig en essentieel ter beoordeling van onderhavige vergunningsaanvraag, waardoor uw Raad enkel kan besluiten tot de schending van het openbaar onderzoek en de aangehaalde bepalingen en beginselen.*

*..."*

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

*" ...*

*43. Uw Raad schorste de bestreden beslissing op grond van het tweede onderdeel van het tweede middel, waarbij uw Raad duidelijk heeft aangegeven dat de bestreden beslissing lijkt te erkennen dat de bijkomende plannen fouten en misleidende elementen recht probeert te zetten, waarna uw Raad stelt dat niet minder dan vier nieuwe plannen zijn gevoegd, die*

*derhalve ook niet aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen en dus deze misleidingen er bij het O.O. wel in zaten, waaruit de onwettigheid kan worden afgeleid.*

*44. Hoewel dit het dossier in zijn geheel onderuit haalt van bij aanvang, blijven de aanvragers volharden in de procedure.*

*45. De deputatie doet niet de moeite als verwerende partij de elementen van het schorsingsarrest om te buigen en verwijst naar haar nota in de schorsing, die door uw Raad werd opzigezet; waarvan akte.*

*46. De tussenkomende partij springt alweer in, met een poging de bestreden beslissing toch nog als wettig te bestempelen.*

*...*

*Wat het tweede onderdeel betreft (essentiële wijzigingen in onvolledige plannen)*

*50. De verzoekende partijen verwijzen in eerste instantie naar het schorsingsarrest en nemen behoudens hun standpunt ook de inhoud van het arrest tot het hunne.*

*51. De tussenkomende partij stelt letterlijk in haar verweer dat het geenszins zo was dat de plannen TE ONVOLLEDIG OF TE ONDUIDELIJK waren.*

*52. De tussenkomende partij erkent dus wel dat ze onduidelijk en onvolledig waren zoals door alle betrokkenen, behoudens de verwerende partij steeds gezegd en geschreven.*

*53. Wat de verwerende partij als motief heeft gebruikt werd door uw Raad al uitgebreid besproken en de nota van de tussenkomende partij herneemt op dit punt niets nieuws, zodat de verzoekers ook bij hun standpunt kunnen blijven*

*...”*

2.

Verwerende partij betwist het middelonderdeel als volgt:

*“ ...*

*Omtrent de planaanpassingen stelt de deputatie ...*

*...”*

*Het is net de bedoeling van de decreetgever geweest om een aanvraag op de bijzaken te laten aanpassen, als de hoofdzaak duidelijk vergunbaar is.*

*De deputatie motiveert duidelijk waarom dit hier in casu zo is.*

*Met het opleggen van beperkte voorwaarden en door middel van verduidelijkende plannen is de aanvraag vergunbaar.*

*Verzoekende partij beweert, maar toont niet aan hoe zij door deze beperkte aanpassingen in haar rechten wordt geraakt.*

*...”*

3.

Tussenkomende partij betwist het middelonderdeel als volgt:

*“ ...*

*62.- Het is voorts geenszins zo dat de plannen te onduidelijk of onvolledig waren en dat op grond van deze plannen geen vergunning kon verleend worden. De verwijzing naar hetgeen hierover in een bezwaar gesteld werd, kan verwerende partij niet verbinden. Zij heeft duidelijk een ander standpunt ingenomen en was van oordeel dat het voldoende duidelijk was wat net gevraagd werd en welke hiervan de impact zou zijn op de omgeving.*

*Hierover kan teruggelezen worden in de bestreden beslissing ...*

*Dat er in de loop van de procedure hangende in beroep bijkomende “deelplannen” zijn aangeleverd die niet het project aanpasten doch louter nog verduidelijken, doet geen afbreuk aan art. 4.3.1 §1 VCRO. Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd, laat staan dat deze effect konden hebben op de verzoekende partijen. Bij gebreke aan enige aanpassingen die een impact zouden kunnen hebben op derden, diende dan ook geen nieuwe openbaar onderzoek te worden georganiseerd in beroep. De bezwaarindieners zijn geenszins misleid. De verduidelijkingen hebben geen aanleiding gegeven tot zaken die in strijd konden zijn met de rechten van derden.*

*Wel integendeel volgde des te meer uit de ingediende “deelplannen” dat de aanvraag in overeenstemming was met de stedenbouwkundige voorschriften enerzijds en met de goede ruimtelijke ordening anderzijds.*

*Verzoekers slagen er op geen enkele manier in om aan te tonen dat de bepalingen en beginselen zoals opgeworpen in het tweede middel zouden geschonden zijn. Het volgt overigens uit hun uitgebreid bezwaar en navolgend beroep dat verzoekers reeds ten tijde van hun uitgebreid bezwaar en navolgend beroep dat verzoekers reeds ten tijde van het openbaar onderzoek een goed idee hadden van de aanvraag en de repercussies van het project op hun leefomgeving.*

*...*

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

*“ ...*

*14. Dit ... werd door Uw Raad in het kader van het verzoek tot schorsing ernstig bevonden. Verwerende partij heeft volgens Uw Raad niet afdoende gemotiveerd waarom de planaanpassingen conform zijn met de VCRO wat betreft de toelaatbaarheid van planaanpassingen zonder nieuw openbaar onderzoek en dat niet aangetoond is dat door deze aanpassingen geen leemten of een onvolledige of vage aanvraag is opgevangen.*

*15. ... Verzoekers trachten voortdurend zand in de ogen te strooien door de “aanpassingen” op de deelplannen te overroepen. Het betreft evenwel louter vergrotingen van de bestaande plannen mét hierbij een antwoord op het voorwaardelijk gunstig technisch advies van de gemeentelijke dienst. De aanvraag is wel degelijk volledig en ontvankelijk verklaard op basis van het dossiersamenstellingsbesluit.*

*Op welke wijze het voegen van de opbouw van de infiltratiekratten en het voegen van een boordsteen planaanpassingen zijn die niet binnen het toepassingsgebied van art. 4.3.1 §1 in fine vallen, kan door tussenkomende partij niet begrepen worden.*

*Op welke wijze kunnen nog meer rechten aan derden gegeven worden doordat zij nogmaals hun opmerkingen kunnen geven in een nieuw openbaar onderzoek t.a.v. deze wijzigingen?*

*De Technische Dienst van de gemeente heeft zelf aangegeven dat mits toevoeging van deze gegevens de vergunning kan verleend worden. Verwerende partij is diezelfde mening toegedaan en heeft de vergunning verleend, nu voldoende maatregelen voorhanden zijn om enige vrees voor wateroverlast te ontkrachten. Het tegendeel wordt niet aangetoond.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Verzoekende partijen stellen in essentie dat de aanvraag niet met kennis van zaken kon worden beoordeeld op basis van de aan het openbaar onderzoek onderworpen bouwplannen, gezien deze onjuist en misleidend waren, zodat “de aanvraag op zich reeds als vaag en onvolledig diende te*

worden geweigerd'. Zij wijzen op de vaststelling dat zij reeds in hun bewaarschrift opmerkten dat de plannen vaag waren en leemtes bevatten, en dat zij daarin werden bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij menen dat de bijkomende deelplannen, die pas na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden ingediend, de onduidelijkheid van de aanvraag niet verhelpen, terwijl uit de bestreden beslissing bovendien niet blijkt in hoeverre de verduidelijkingen/aanpassingen van de plannen voldoen aan de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1 VCRO.

2.

In het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt geoordeeld dat *“de gebruikte blauwe kleur bij het inplantingsplan, voor bebouwing, voetwegen, aanduiding van de infiltratie, regenwaterputten, septische putten, terrassen, klinkers, enz..., de kleine soms onleesbare tekst, het aangeduide pasverschil en groenaanplanting, enz, dit alles weergegeven op 1 plannetje van ongeveer 20 op 25 cm het inplantingsplan nieuwe toestand vrijwel onoverzichtelijk en totaal onleesbaar maken”*, waarbij *“tevens dient vastgesteld dat het plan bestaande toestand en nieuwe toestand op verschillende punten van elkaar afwijkt”*, zodat *“daardoor kan enkel worden geconcludeerd dat de plannen onjuist en misleidend zijn”*. Dit oordeel ligt in de lijn van het gelijkaardig oordeel van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zoals overgenomen door het college van burgemeester en schepenen, waarbij de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek van (onder meer) verzoekende partijen omtrent het feit dat de bouwplannen onjuist, onvolledig en onduidelijk zijn worden onderschreven.

In antwoord op deze vaststelling wordt in de bestreden beslissing overwogen dat *“door verschillende aanvullingen opgelegd door de gemeentelijke diensten alsook door het afbeelden van afmetingen overgenomen van een reeds vergund verkavelingsplan met foutieve gegevens er kleinere fouten in de plannen zijn geslopen”*, maar dat *“een samenlezen van deze plannen, de beschrijvende nota en het beroepsschrift evenwel maken dat met de nodige kennis van zaken kan geoordeeld worden”*, gezien *“de fouten kunnen verbeterd worden in samenlezing met het volledige administratieve dossier”*. Daarbij merkt verwerende partij op dat *“een onjuiste voorstelling slechts tot onwettigheid van het besluit leidt indien de overheid dusdanig werd misleid, dat de vergunning door een determinerende vergissing is aangetast”*, waarbij *“dit principe in het algemeen geldt voor alle onjuiste feitelijke elementen die betrekking hebben op de aard en de omvang van het uit te voeren werk, de plaatsing van de gebouwen of de ordening van de plaats”*. Tenslotte meent verwerende partij dat tussenkomende partij *“volledige transparantie verschaft opdat alle aspecten van de aanvraag duidelijk zijn en opdat wel degelijk een correcte afweging gemaakt kan worden en waardoor iedere “determinerende vergissing” kan geëlimineerd worden”*, en dat *“hiertoe bijkomende deelplannen werden voorgelegd die inhoudelijk - behoudens de beschreven aanpassingen in deze nota - geen afwijkingen inhouden van de origineel ingediende plannen”*. Op basis van het administratief dossier blijkt dat verwerende partij met *“de beschreven aanpassingen in deze nota”* doelt op de replieknota van tussenkomende partij ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die op 30 september 2016 aan verwerende partij werd overgemaakt met het oog op de hoorzitting van 4 oktober 2016, en waarvan de overwegingen quasi letterlijk in de bestreden beslissing werden overgenomen.

3.

Op basis van voormelde vaststellingen blijkt dat verwerende partij, in navolging van tussenkomende partij, in de bestreden beslissing erkent dat *“er kleinere fouten in de plannen zijn geslopen”*, zonder dat deze fouten *nominatim* worden opgesomd. Tevens blijkt dat verwerende partij, in navolging van tussenkomende partij, oordeelt dat zij de aanvraag als vergunningverlenende overheid desalniettemin met de nodige kennis van zaken kon beoordelen door *“een samenlezen van deze plannen, de beschrijvende nota en het beroepsschrift”*, op grond waarvan *“de fouten kunnen verbeterd worden in samenlezing met het volledige administratieve*

dossier". De vaststelling dat verwerende partij de aanvraag, ondanks onjuiste dan wel misleidende plannen, uiteindelijk toch met de vereiste (volledige) kennis van zaken kon beoordelen en daardoor niet werd misleid, impliceert niet dat dit tevens geldt voor derden tijdens het openbaar onderzoek. Ook derden dienen de aanvraag in het kader van (de substantiële vormvereiste van) het openbaar onderzoek met de vereiste (volledige) kennis van zaken te kunnen inschatten aan de hand van (onder meer) de ingediende bouwplannen, zonder dat zij daarbij worden misleid. Dit geldt tevens voor het college van burgemeester en schepenen, dat zich binnen de reguliere procedure overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.12 VCRO als eerste vergunningverlenende overheid over de aanvraag dient uit te spreken. Gezien uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat verwerende partij de aanvraag *in casu* klaarblijkelijk slechts met (volledige) kennis van zaken kon beoordelen door het 'samenlezen' van de ingediende plannen, de beschrijvende nota en het beroepschrift, dient noodzakelijk te worden vastgesteld dat (ook) het beroepschrift klaarblijkelijk essentieel was om de bouwaanvraag ten gronde op zorgvuldige wijze te kunnen beoordelen. Deze vaststelling impliceert dat de aanvraag noch door derden tijdens het openbaar onderzoek, noch door de adviserende instanties en de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg met de vereiste (volledige) kennis van zaken kon worden beoordeeld, gezien het (verduidelijkend) beroepschrift alsdan (nog) niet voorlag.

Hetzelfde geldt wat betreft de (volgens verwerende partij "verduidelijkende") bijkomende deelplannen die door tussenkomende partij in graad van administratief beroep werden neergelegd. Op basis van de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het oordeel van verwerende partij, dat zij de aanvraag met de vereiste (volledige) kennis van zaken kon beoordelen en niet werd misleid door het ingediend plan, (doordat tussenkomende partij "*volledige transparantie verschafft opdat alle aspecten van de aanvraag duidelijk zijn en opdat wel degelijk een correcte afweging gemaakt kan worden en waardoor iedere 'determinerende vergissing' kan geëlimineerd worden*"), mede steunt op het feit dat tussenkomende partij ("*hiertoe*") bijkomende deelplannen voorlegde. Onafgezien van de bedenking dat niet valt in te zien waarom er vier bijkomende deelplannen nodig zijn om in graad van administratief beroep transparantie te verschaffen omtrent de ingediende bouwplannen, wordt vastgesteld dat deze bijkomende deelplannen pas werden neergelegd in het kader van de hoorzitting. Derhalve waren de betreffende plannen noch tijdens het openbaar onderzoek, noch tijdens de adviesverlening en de vergunningsprocedure in eerste aanleg voorhanden, zodat ze alsdan niet konden bijdragen tot het verschaffen van "*volledige transparantie*", "*opdat alle aspecten van de aanvraag duidelijk zijn*", en "*opdat een correcte afweging gemaakt kan worden*". In de rand hiervan wordt op basis van de bestreden beslissing nog vastgesteld dat de (vier) "*bijkomende deelplannen*" volgens verwerende partij "*inhoudelijk - behoudens de beschreven aanpassingen in deze nota - geen afwijkingen inhouden van de origineel ingediende plannen*". Deze vaststelling impliceert dat de betreffende deelplannen klaarblijkelijk wel (in de replieknota van tussenkomende partij ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beschreven) 'aanpassingen' omvatten ten opzichte van de ingediende bouwplannen (waarbij uit de bestreden beslissing overigens niet blijkt dat verwerende partij onderzocht en motiveerde in hoeverre deze in de replieknota beschreven planaanpassingen conform zijn met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO). De bestreden vergunning wordt bovendien verleend "*volgens ingediend plan aangevuld met de verduidelijkende plannen*", zodat de ingediende bouwplannen moeten worden samen gelezen met de voor het eerst in graad van administratief beroep neergelegde bijkomende deelplannen.

4.

Artikel 4.7.14 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*"§1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. ...*

*Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden,*

*vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.*

*...*

*§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.”*

Zoals hierboven vastgesteld, overweegt verwerende partij in de bestreden beslissing dat zij de bouwaanvraag slechts met (volledige) kennis van zaken ten gronde kon beoordelen door het ‘samenlezen’ van de ingediende plannen, de beschrijvende nota en het beroepschrift, en doordat tussenkomende partij bijkomende deelplannen neerlegde met het oog op het verschaffen van volledige transparantie, opdat alle aspecten van de aanvraag duidelijk zijn en er een correcte afweging kan worden gemaakt. In die optiek stelt verwerende partij in de bestreden beslissing minstens impliciet dat de aanvraag ten gronde niet kon worden onderzocht zonder (eveneens) te beschikken over het administratief beroepschrift en de vier bijkomende deelplannen die in het kader van de hoorzitting werden toegevoegd. Vermits niet wordt betwist dat de betreffende (klaarblijkelijk essentiële) aanvullende dossiergegevens slechts voor het eerst voorhanden waren in graad van administratief beroep, moet noodzakelijk worden vastgesteld dat de aanvraag zowel tijdens het openbaar onderzoek als op het ogenblik van de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg niet ontvankelijk en volledig was in de zin van geciteerd artikel 4.7.14, §1, lid 2 VCRO, gezien de dossiergegevens alsdan geen onderzoek ten gronde toelieten.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middel(onderdelen)en**

De overige middel(onderdelen)en kunnen niet tot een ruimere vernietiging leiden, zodat ze niet verder worden onderzocht.

## **VII. INDEPLAATSSTELLING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

1.

Artikel 37 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“ ...*

*§1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtcollege ... de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. ...*

*§2. Het Vlaams bestuursrechtcollege ... kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevelen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.*

*...”*

Geciteerd artikel werd ingevoerd bij artikel 12 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, waarbij de parlementaire voorbereiding bij het voorstel van decreet (*Parl. St. VI.P.*, 2015-2016, 777, nr. 1, p. 11) het volgende bepaalt:

*“ ...*

*Substitutiebevoegdheid*



*Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.*

*Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.*

*Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.*

*...*

Gelet op artikel 37 DBRC-decreet en de parlementaire toelichting hieromtrent, beschikt de Raad in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid om zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing, en om desgevallend zelf de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren, in zoverre verwerende partij in dit kader als vergunningverlenende overheid slechts beschikt over een gebonden bevoegdheid.

## 2.

Zoals hierboven bij de beoordeling van het tweede onderdeel van het tweede middel werd vastgesteld, werden bepaalde dossiergegevens die blijkens de bestreden beslissing noodzakelijk waren om de aanvraag ten gronde met kennis van zaken te beoordelen, door tussenkomende partij (via haar administratief beroepschrift, de replieknota ter weerlegging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bijkomende deelplannen) slechts voor het eerst bijgebracht in graad van administratief beroep. Derhalve moet noodzakelijk worden vastgesteld dat de aanvraag zowel tijdens het openbaar onderzoek als op het ogenblik van de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg niet ontvankelijk en volledig was in de zin van geciteerd artikel 4.7.14, §1, lid 2 VCRO, gezien de dossiergegevens alsdan volgens de bestreden beslissing geen onderzoek ten gronde toelieten. In die optiek stond het aan tussenkomende partij om in het licht van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “*dat de plannen onjuist en misleidend zijn*” bij het college van burgemeester en schepenen een nieuwe (volledige) aanvraag in te dienen met juiste en duidelijke plannen (met inachtneming van de verduidelijkingen in het administratief beroepschrift, de replieknota ter weerlegging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bijkomende deelplannen), op basis waarvan de aanvraag (in eerste instantie door het college van burgemeester en schepenen) ten gronde met kennis van zaken kan worden beoordeeld. De bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen om in de reguliere procedure als eerste vergunningverlenend bestuursorgaan te oordelen over een ontvankelijk en volledig aanvraagdossier raakt de openbare orde. Derhalve dient verwerende partij noodzakelijk de onvolledigheid van de initiële aanvraag vast te stellen en de beoogde vergunning in het licht van

deze onoverkomelijke legaliteitsbelemmering overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO te weigeren. Gelet op deze vaststelling bestaat er in hoofde van verwerende partij een gebonden bevoegdheid en wordt er overeenkomstig artikel 37, §2 DBRC-decreet overgegaan tot indeplaatsstelling.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Joris HEYNDRICKX is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 17 november 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het oprichten van een privaat erf met drie meergezinswoningen (9 woongelegenheden), 14 parkeerplaatsen en het slopen van een garage, op een perceel gelegen te 9120 Melsele (Beveren), Kerkenhoek zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, nummer 106R, wordt vernietigd.
3. De vergunning voor het oprichten van een privaat erf met drie meergezinswoningen (9 woongelegenheden), 14 parkeerplaatsen en het slopen van een garage, op een perceel gelegen te 9120 Melsele (Beveren), Kerkenhoek zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, nummer 106R, zoals aangevraagd op 17 februari 2016, wordt geweigerd.
4. De kosten van het beroep, begroot op 550 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE