

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1220
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0678-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BRECHT vertegenwoordigd door advocaten Joris GEENS en Elisabeth HANNEQUART met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelseesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Siska DUMOULIN (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 6 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend voor 2 loten voor halfopen bebouwing op het perceel gelegen te 2960 Brecht, Oud Geleg 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nr. 140 A 6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juni 2019.

Advocaat Joris GEENS voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De zaak heeft betrekking op een perceel gelegen te 2960 Brecht, Oud Geleg 12.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omschrijft het betrokken perceel en de omgeving als volgt:

“ ...

Het betrokken perceel is toegankelijk via de doodlopende straat Oud Geleg, gelegen in Brecht, ten noorden van de kern van Sint-Job-in-'t-Goor.

De aanvraag bevindt zich te midden van een overwegend groene, residentiële omgeving, met hoofdzakelijk vrijstaande woningen, op relatief grote percelen, variërend tussen 600m² en 1.700m².

De meeste woningen in de nabije omgeving bestaan uit 1 bouwlaag + hellend dak.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich te midden van het bouwblok begrensd door Oud Geleg, Ebeslaan en Pallieterlaan, te bereiken via een toegangsweg die aantakt op Oud Geleg.

Het bestaande perceel is momenteel quasi volledig verhard en bevat enkele te slopen gebouwen en een zwembad.

...”

Blijkens de gegevens van het dossier omvat het perceel een woning die werd gebouwd in 1971. Er werden *“heel wat uitbreidingen aan de oorspronkelijke woning gerealiseerd zodanig dat het grootste gedeelte van dit perceel bebouwd is.”* Volgens de verzoekende partij (weigeringsbeslissing van 6 november 2017) zijn die uitbreidingen niet vergund. In 1992 werd een uitbreiding van de woning met een sauna door de verzoekende partij geweigerd. Op 12 juli 1996 werd door de verzoekende partij een principieel akkoord geweigerd voor het verkavelen van het perceel in twee loten. Telkens steunen de weigeringsbeslissingen op de overwegingen dat het perceel in tweede bouworde is gelegen en enkel in aanmerking komt voor een vrijstaande woning op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De aanvrager dient op 1 juni 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning, met name *“het creëren van twee loten voor halfopen bebouwing”*.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

De verzoekende partij weigert op 6 november 2017 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. De beslissing luidt onder meer als volgt:

“ ...

Voorliggende verkaveling wordt negatief geadviseerd omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en zijn omgeving. In het bouwblok van Oud Geleg 12 komen enkel vrijstaande woningen voor op relatief grote percelen met een gemiddelde perceelsoppervlakte variërend tussen 600 m² en 1.500 m². De meeste woningen bestaan slechts uit 1 bouwlaag met hellend dak. Voorliggende aanvraag is bijgevolg niet alleen in strijd met de gemiddelde perceelsoppervlakte in deze omgeving, maar ook met de aanwezige bouwtypologie (vrijstaand, algemeen bouwvolume). Vervolgens betreft het een

perceel in tweede orde dat grenst aan de tuinzones van de woningen in het Oud Geleg en de Pallieterlaan. In tweede orde is verdichting niet aangewezen en zeker niet met hoge bouwvolumes tot op 3m uit de perceelsgrenzen met de aanliggende tuinzones. Ook de toegangswegen naar beide loten die op sommige plaatsen slechts 2,50m breed zijn, zijn weinig kwalitatief. Het perceel grenst aan de tuinzones van de bestaande woningen in Oud Geleg en Pallieterlaan. Het toelaten van 2 bijkomende halfopen woningen in tweede orde, bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen van 17m diep tot een hoogte van 6m, en die zodanig georiënteerd zijn dat ze recht in de tuinzones van de omwonenden kijken, schaadt de privacy in de tuinzones van de omwonenden.

Zoals reeds geargumenteed in de geweigerde regularisatievergunning van 1992 zorgen de omvang en vorm van het perceel ervoor dat het enkel in aanmerking komt voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op voldoende afstand van de perceelsgrenzen omwille van het feit dat het hier gaat over een woning in tweede orde. Woningen in tweede orde vertegenwoordigen geen goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg is deze aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening en betreft het een weinig kwalitatieve verkaveling die in strijd is met zijn omgeving. Het perceel komt slechts in aanmerking voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en zodanig uitgevoerd dat de privacy in de tuinzones van de omwonenden niet in het gedrang komt. In dit kader zal ook de bouwhoogte van de woning beperkt moeten worden.”
...

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 14 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

8. LEGALITEIT: *niet OK-> onduidelijkheid omtrent aanpassing openbaar domein*

Uit de plannen kan niet afgeleid worden of voorliggende aanvraag aanpassingen impliceert aan het openbaar domein.

De 2 loten zijn bereikbaar via een toegangsweg, die aantakt op de goed uitgeruste gemeenteweg, Oud Gelag. In de huidige toestand bevat deze wegenis een breedte van circa 5m (op het smalste punt). De bestaande toegangsweg wordt opgesplitst in 2 aparte toegangswegen, die elk een afzonderlijke toegang verlenen tot de loten.

De plannen van de aanvraag bevatten geen aanduiding van de huidige rooilijn. De toegangszone naar lot 1 sluit aan op een reeds bestaande verharde strook. De toegangszone naar lot 2 is niet duidelijk, op het plan lijkt deze aan te sluiten op een bestaande, groene berm, waarvan het niet duidelijk is of deze privé-eigendom is of behoort tot het openbaar domein.

Tot het openbare domein behoren niet enkel de rijbaan, maar ook trottoirs, bermen, sloten, riolen, beplantingen, ... Aanpassingen aan bv. een berm en een gewijzigde aansluiting op de rijbaan, dient het onderwerp uit te maken van een beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO). De aanvraag bevat momenteel onvoldoende gegevens om hierover te oordelen.

...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

...

Het toegelaten bouwprofiel is niet kenmerkend voor de nabije omgeving.

De verkavelingsvoorschriften laten 2 half-open bebouwingen toe met een maximale bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op het gelijkvloers en 9m voor het zadeldak. De aangrenzende percelen bevatten overwegend vrijstaande woningen, met een gelijkvloers en zadeldak. De extra toegelaten bouwlaag is niet kenmerkend voor de nabije omgeving en gelet op de ligging in een binnengebied niet aanvaardbaar.

De grote terreininname, de hinderlijke inplanting en het ruime toegelaten bouwprofiel, zorgen ervoor dat de draagkracht op het perceel wordt overschreden.

Omwille van de specifieke ligging van het perceel, centraal gelegen in een binnengebied, te midden van tuinzones, dient bij de inplanting van een nieuw bouwvolume de nodige omzichtigheid gehanteerd worden om de ruimtelijke impact op de aangrenzende percelen tot het minimum te beperken. Voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en een beperkt bouwprofiel zijn hier van belang.

De nieuwe woningen bevatten een afstand van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. Hierdoor komen de zijgevels van de woningen op zeer korte afstand te liggen van de achterste perceelsgrenzen van percelen Oud Gelegstraat 8 en 10 en Pallieterstraat 18 en 24. De combinatie van de korte afstand en het grote bouwprofiel zorgen voor onaanvaardbare licht- en zichthinder t.o.v. deze aangrenzende percelen.

Het perceel bevat een totale oppervlakte van ca. 1.144m². Hiervan wordt een mogelijks in te nemen footprint toegelaten van 280m². Hiernaast zal, omwille van de inplanting in het binnengebied, een grote oppervlakte van het perceel verhard dienen te worden als toegangsweg naar de 2 loten. Verder kunnen nog bijgebouwen opgericht worden tot max. 75m² per lot. Het totaal van deze bebouwde en verharde oppervlakte zorgt voor een te grote inname van het perceel. Omwille van de ligging te midden van groene tuinzones, dient de site een groter aandeel aan groen te bevatten.

De bestaande toegangsweg is niet geschikt om op te splitsen in 2 afzonderlijke toegangswegen.

Het perceel wordt op een kunstmatige wijze opgesplitst in 2 percelen, waarbij de reeds smalle toegangsweg wordt opgesplitst, met een zeer beperkte breedte van 2,50m op het smalste punt.

Ook de aansluiting van de openbare weg op de 2 opgesplitste toegangswegen is niet duidelijk. 1 van de toegangswegen sluit aan op een groene berm.

Het perceel is niet geschikt voor de inplanting van 2 eengezinswoningen, type half-open bebouwing.

De korte afstand tot de perceelsgrenzen, de grote bebouwde/verharde oppervlakte en de opsplitsing van de toegangsweg zijn het gevolg van de poging tot inplanting van 2 eengezinswoningen. Het perceel leent zich eerder tot de inplanting van 1 eengezinswoning, waarbij de footprint beperkt kan blijven en een grotere afstand tot de perceelsgrenzen kan aangehouden worden.

...

Na de hoorzitting van 20 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag impliceert geen aanpassingen aan het openbaar domein, waardoor geen beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen noodzakelijk is.

De 2 loten zijn bereikbaar via een toegangsweg, die aantakt op de goed uitgeruste gemeenteweg, Oud Gelag. In de huidige toestand bevat deze wegenis een breedte van circa 5m (op het smalste punt). De bestaande toegangsweg wordt opgesplitst in 2 aparte toegangswegen, die elk afzonderlijk toegang verlenen tot de loten.

Momenteel wordt de bestaande bebouwing ook bereikt via een verharde toegangsweg, die aansluiting maakt met het openbaar domein. Deze bestaande toerit blijft behouden.

...

Gezien het behoud van de bestaande verharde toegangsweg en de aansluiting op het openbaar domein, is er geen beslissing noodzakelijk van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO).

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Er worden lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

Uit het advies van Pidpa blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Dit advies dient strikt te worden nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het ontworpen bouwprofiel is inpasbaar in de nabije omgeving.

De verkavelingsvoorschriften laten 2 half-open bebouwingen toe met een maximale bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op het gelijkvloers en 9m voor het zadeldak. De aangrenzende percelen bevatten overwegend vrijstaande woningen, met een gelijkvloers en zadeldak.

Tijdens de hoorzitting werden door de vergunningsaanvrager enkele voorbeelden bijgebracht waaruit blijkt dat er ook woningen voorkomen met 2 bouwlagen + zadeldak, alsook halfopen bouwprofielen. Voorbeelden hiervan zijn: Oud Geleg 13 (vrijstaand, 2 bouwlagen + schuin dak), Oud-Geleg 9 (vrijstaand, 2 bouwlagen + schuin dak), Oud Geleg 6 (vrijstaand, 2 bouwlagen + schuin dak), Ebeslaan 3 / 4 (halfopen bebouwing), Pallieterlaan 26 / 28 (halfopen bebouwing).

Gelet op deze voorgebrachte voorbeelden, is de deputatie van oordeel dat het ontworpen bouwprofiel kenmerkend is voor de bestaande omgeving en inpasbaar.

De ontworpen terreininname en specifieke inplanting is aanvaardbaar.

Omwille van de specifieke ligging van het perceel, centraal gelegen in een binnengebied, te midden van tuinzones, dient bij de inplanting van een nieuw bouwvolume de nodige omzichtigheid gehanteerd worden om de ruimtelijke impact op de aangrenzende percelen tot het minimum te beperken.

De nieuwe woningen bevatten een afstand van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. 3m betreft een gebruikelijke afstand voor een zijtuinstrook, die ook meermaals voorkomt in de bestaande omgeving. Tijdens het openbaar onderzoek werden ook geen bezwaren ingediend door de aangrenzende bewoners. Verder kunnen de toekomstige woningen op een ruime afstand van 9,77m ingeplant worden t.o.v. het perceel Oud Gelag 14 en op 14,54m t.o.v. het perceel Ebeslaan 5. Deze afstanden zijn zeer ruim.

Het perceel bevat een totale oppervlakte van ca. 1.144m². Hiervan wordt een mogelijks in te nemen footprint toegelaten van 280m². Dit betekent een inname van , 24%, wat een aanvaardbare bebouwingsgraad betreft. In de bestaande toestand wordt een veel groter percentage van het perceel ingenomen, waarbij de bestaande bebouwing zich tot op de perceelsgrenzen bevindt.

De deputatie is van oordeel dat voorliggende aanvraag een opmerkelijke verbetering van de bestaande situatie betreft met een aanvaardbare terreininname en inplanting.

De aanvraag genereert geen hinderlijke mobiliteitsimpact.

Momenteel is er reeds een bestaande, verharde toegangsweg aanwezig, met een bestaande aansluiting op het openbaar domein. Deze oprit blijft behouden.

Een extra woongelegenheden kan perfect opgevangen worden op de bestaande gemeenteweg, waarop reeds verscheidene eengezinswoningen op aansluiten.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 4.3.5, § 1 en § 2 VCRO, van artikel 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Doordat art. 4.3.5, § 1 en §2 VCRO bepaalt dat een vergunning slechts kan worden verleend voor een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;

Doordat aan de vereisten van art. 4.3.5, § 1 en §2 VCRO wordt voldaan als een perceel via een private weg die zelf niet voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg, verbonden is met een openbare weg die wel voldoende is uitgerust;

Doordat de vergunningverlenende overheid met toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel over alle relevante gegevens moet beschikken en deze moet betrekken bij haar beoordeling van een vergunningsaanvraag;

Doordat artikel 4.3.1, §1 lid 1 b VCRO voorschrijft dat geen vergunning mag verleend worden in strijd met de goede ruimtelijke ordening;

Terwijl de gecreëerde loten niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg in functie van de navolgende bouwvergunningen ;

Terwijl de bestreden vergunningsweigering geen afdoende motivering bevat aangaande de goede ruimtelijke ordening;

Terwijl de afgeleverde vergunning kennelijk onredelijk is, nu hierdoor de goede ruimtelijke ordening op kennelijke wijze wordt geschonden;

...”

De verzoekende partij licht verder onder meer toe dat in de aanvraag een artificiële opsplitsing gemaakt wordt van twee “*vermeende private toegangswegen*”, die te smal zijn om dienstig te kunnen zijn en die niet realiseerbaar zijn zonder werken uit te voeren aan het openbaar domein. Ze stelt verder dat artikel 4.3.5 VCRO, alhoewel slechts van toepassing op een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, relevant is met het oog op een zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Voorts verwijst de verzoekende partij naar het verslag van de provinciale en stedenbouwkundige ambtenaar die ongunstig oordeelden over de toegang tot de twee loten. De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij, door af te wijken van niet-bindende adviezen een niet voor de hand liggende beslissing neemt, waardoor er een verzwaarde motiveringsplicht geldt en stelt dat de bestreden beslissing daar niet aan voldoet.

2.

De verzoekende partij voert in het vierde middel de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO, van artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO, van artikel 4.7.22 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings- zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Doordat artikel 4.3.1, §1 lid 1 b VCRO voorschrijft dat geen vergunning mag verleend worden in strijd met de goede ruimtelijke ordening;

Doordat een afweging inzake goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO inhoudt dat een vergunning wordt beoordeeld naar de schaal, het ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, ...;

Doordat de vergunningverlenende overheid met toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel over alle relevante gegevens moet beschikken en deze moet betrekken bij haar beoordeling van een vergunningsaanvraag;

Doordat de Deputatie op basis van artikel 4.7.22 VCRO beslist op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

Terwijl de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat aangaande de goede ruimtelijke;

Terwijl de afgeleverde vergunning kennelijk onredelijk is, nu hierdoor minstens de goede ruimtelijke ordening op kennelijke wijze wordt geschonden en niet op zorgvuldige wijze wordt afgeweken van het negatieve advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

...

Toelichting bij het middel

...

130. Te deze werd voornamelijk tekort gekomen aan de beginselen van ruimtegebruik, schaal, bouwdichtheid, mobiliteit, hinder en genot en met de regel die stelt dat rekening dient gehouden te worden met de in de omgeving bestaande toestand.

131. Wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geldt vaststaande rechtspraak van de Raad van State stellende dat in de eerste plaats de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving in overweging moet worden genomen. Hoewel het bestuur bij uitbreiding ook mag rekening houden met de ordening in de ruimere omgeving, zal deze steeds minder doorslaggevend zijn en kan dit niet leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten ten voordele van die in de ruimere omgeving.

132. In dat verband moet in de eerste plaats worden opgemerkt dat halfopen bebouwing in tweede bouwlijn zoals in casu niet kan toegestaan worden met inachtneming van de bestaande toestand in de onmiddellijke, maar ook in de ruimere omgeving. Dergelijke bebouwing is in de omgeving namelijk onbestaanbaar.

133. Wanneer wordt gekeken naar de aanwezige woningen gelegen in de omgeving (cf. figuur 12), moet worden opgemerkt dat:

- De omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen;*
- Er in de omgeving slechts 2 andere woningen zijn die zich in tweede bouworde bevinden (cf. rode pijlen op figuur 12), waardoor dit een uitzonderingssituatie betreft;*
- Er nergens in de (noch in de onmiddellijke noch in de ruimere) omgeving halfopen bebouwing in tweede bouworde wordt toegestaan;*
- Dat de woningen in de onmiddellijke omgeving zich bevinden op relatief grote percelen, variërend tussen 600 m² en 1700 m²; Dat dit des te meer geldt voor de vrijstaande woningen die zich in tweede bouworde bevinden nu deze gelegen zijn op percelen tussen de +- 883 m² en +- 1283 m²;*

- De meeste woningen in de onmiddellijke omgeving bestaan uit 1 bouwlaag met een hellend dak; Dit geldt zeker voor de vrijstaande woningen die zich in tweede bouwwoorde bevinden.

...

134. Het voorzien van open bebouwing in tweede bouwwoorde betekent een grotere belasting voor de ontwikkeling van een binnengebied, m.n. omdat dit een grotere belasting doet ontstaan op de private zones van de omliggende percelen. Dit komt het kwalitatief ruimtegebruik niet ten goede. Dit geldt des te meer nu het gaat om halfopen bebouwing gelegen in een binnengebied te midden van tuinzones, waarbij de nieuwe woningen slechts een afstand bevatten van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

135. Dergelijke halfopen bebouwing in tweede bouwwoorde kan onmogelijk worden toegestaan, mede gelet op de volgende redenen:

- Het gaat om woningen in tweede orde die grenzen aan de tuinzones van de omliggende woningen;
- De percelen worden dermate klein (+/- 600 m² en 500 m²) hetgeen niet in overeenstemming is met de verdichting in tweede bouwwoorde;
- Het toelaten van 2 bijkomende woningen in tweede bouwwoorden op amper 3 m van de perceelsgrenzen van de omliggende ruinzones en dit midden in een residentieel bouwblok schaadt de privacy in de tuinzones van de omwonenden.
- Daarenboven wijkt men ook af van het gabarit dat het meest voorkomt in de onmiddellijke omgeving van 1 bouwlaag en hellend dak, en gaat men de ruimte in tweede bouwlijn dan is het toelaten in tweede bouwwoorde van de oprichting van woningen bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

136. In dit verband kan louter ten overvloede opgemerkt worden dat bouwen in tweede bouwlijn in de gangbare administratieve en stedenbouwkundige praktijk om principiële redenen stevast wordt geweigerd. Dit geldt zeker voor het toelaten van halfopen bebouwing in tweede bouwwoorde. Ook in dit verband geldt een verzwaarde motiveringsplicht (cf. supra).

137. Wat de bouwdichtheid betreft houdt de verwerende partij geen rekening met het gegeven dat er aanzienlijke veel verhardingen moeten worden gelegd voor de aanleg van toegangswegen, noch met het gegeven dat er buiten

138. De afgeleverde vergunning is aldus kennelijk onredelijk is, nu hierdoor de goede ruimtelijke ordening op kennelijke wijze wordt geschonden.

139. De Deputatie is er geheel verkeerdelijk van uitgegaan dat dit beperkt binnengebied midden in residentiële bebouwing nog verder zou verdicht kunnen worden en dat dergelijke halfopen bebouwing niet uitzonderlijk zou zijn in de omgeving. Zeker nu hoger gebouwd wordt dat de omliggende bebouwing waarbij ongetwijfeld zichten gaan ontstaan bij de ontwikkeling van de voorziene verkaveling, mede gelet op het gegeven dat deze slechts 3 m van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Indien men gaat kijken naar de omliggende bebouwing (in tweede bouwwoorde) ziet men dat de woningen in tweede bouwlijn worden gebouwd tussen de 25 en de 45 m van de aanpalende woningen.

140. Zoals onder de middelen 2 en 3 reeds werd uiteengezet is de aanvraag ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening omwille van het gegeven dat de vermeende private toegangswegen de facto worden gebruikt voor de aansluiting van meerdere woningen

waardoor dat de woningen niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg, en omwille van het gegeven dat de toegangswegen zo worden geconcipieerd dat de toegang voor gemotoriseerd (meet zelfs voor fietsverkeer) de facto onmogelijk wordt. Daarenboven dienen, om de toegang tot de loten überhaupt mogelijk te maken, werken te gebeuren op het openbaar domein. Ook deze beoordeling werd niet meegenomen in de overweging.

141. Zoals ook in het eerste middel aangegeven werd geen rekening gehouden met de mogelijke effecten op het leefmilieu, nu deze effecten buiten de beoordeling werden gelaten en nu expliciet geen rekening gehouden werd met de bij het aanvraagdossier bijgevoegde m.e.r.-screeningsnota.

142. Zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig Ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar besloten dan ook terecht dat de verkavelingsvergunning strijdig was met de goede ruimtelijke ordening, nu het toegelaten bouwprofiel niet kenmerkend is voor de omgeving en in binnengebied niet aanvaardbaar is, nu de grotere terreininname en de hinderlijke inplanting ervoor zorgen dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden en dat de combinatie van de korte afstand en het grote bouwprofiel voor onaanvaardbare licht- en zichthinder leiden tegenover de aangrenzende percelen. In dit verband wordt verwezen naar de motivering die hieromtrent werd opgenomen bij de feitelijke overwegingen (randnummers 18,19, 22, 23 en 25).

143. Gelet op voorgaande heeft de Deputatie op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze haar bevoegdheid uitgeoefend. Daarenboven schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht, nu de bestreden geen afdoende motivering bevat die – rekening houdend met de stukken van het dossier – de beslissing kunnen rechtvaardigen. Bij deze wordt nogmaals verwezen naar het gegeven dat een verzwaarde motiveringsverplichting geldt, nu de Deputatie afwijkt van niet-verbindende adviezen van onder meer de provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar. In dit verband kan ook worden gewezen om het gegeven dat de motivering van het bestreden besluit niet algemeen mag zijn inzake woonverdichting. Een algemene motivering kan niet volstaan om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te kunnen verantwoorden. Dit geldt zeker nu de Deputatie zich op onjuiste feitelijke motieven beroept in een poging de beslissing te rechtvaardigen.
...

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel voert de verzoekende partij onder meer aan dat de opsplitsing van de toegang tot het perceel in twee toegangswegen, de toets van de goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan en dat de verwerende partij zonder afdoende motivering voorbij gaat aan het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ook het vierde middel houdt verband met de beoordeling in de bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening, waarbij, onder meer, eveneens wordt verwezen naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste

feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing over het administratief beroep neemt op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij, of haar gemachtigde, de betrokken partijen, op hun verzoek, schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij de standpunten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over de aanvraag moet betrekken.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Indien de verwerende partij andersluidend oordeelt dan in het advies van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt ze bovendien een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

3.

3.1

Zoals blijkt uit de overwegingen in het verslag van 15 februari 2018, aangehaald in de feiten uiteenzetting, acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag om meerdere redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

3.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt onder meer dat de bestaande toegangsweg niet geschikt is om op te splitsen in twee afzonderlijke toegangswegen, omwille van de zeer beperkte breedte van 2,50 meter op het smalste punt. Bovendien is de aansluiting op de openbare weg, volgens het verslag, niet duidelijk aangezien één van de toegangswegen aansluit op een groene berm. Die onduidelijkheid komt ook eerder aan bod in het verslag. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het niet duidelijk is of de groene berm al dan niet behoort tot het openbaar domein en dat het dus evenmin duidelijk is of de aanvraag aanpassingen noodzaakt aan het openbaar domein.

De verwerende partij poneert in de bestreden beslissing dat de aanvraag geen aanpassingen impliceert aan het openbaar domein. Die stelling steunt echter enkel op het feit dat de bestaande toegangsweg, die aansluiting maakt met het openbaar domein, wordt behouden. De verwerende partij negeert daarbij dat het grootste gedeelte van de toegangsweg tot lot 2 niet geschiedt via de bestaande aansluiting met het openbaar domein, maar eindigt in de groene berm naast die bestaande aansluiting, terwijl ze daar uitdrukkelijk op wordt gewezen in het verslag van haar ambtenaar. Bovendien wordt niet in het minst enige aandacht besteed aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bestaande toegangsweg omwille van de beperkte breedte niet geschikt is om te splitsen.

3.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat het bouwprofiel zoals voorzien in de betrokken aanvraag niet kenmerkend is voor de nabije omgeving en dat de grote terreininname, de hinderlijke inplanting en het ruime bouwprofiel tot gevolg hebben dat de draagkracht op het

perceel wordt overschreden. In de verdere toelichting bij die beoordeling wordt erop gewezen dat het toelaten van een tweede bouwlaag niet kenmerkend is voor de omgeving en niet aanvaardbaar is omdat het perceel is gelegen in een binnengebied. De specifieke ligging, midden in binnengebied, omgeven door tuinzones van aanpalende woningen, doet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens opmerken dat er een voldoende afstand moet zijn tot de perceelsgrenzen. De voorziene afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen met vier omliggende woningen wordt, in combinatie met het grote bouwprofiel, onaanvaardbaar geacht omwille van licht- en zichthinder. Bovendien wordt de bebouwbare en verharde oppervlakte door de woningen, verhardingen en mogelijke bijgebouwen te groot geacht, waarbij wederom wordt gewezen op de specifieke ligging van het perceel dat een groter aandeel groen op het betrokken perceel noodzaakt.

Alhoewel de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat de *“meeste woningen in de nabije omgeving bestaan uit 1 bouwlaag + hellend dak”* en *“de aangrenzende percelen bevatten overwegend vrijstaande woningen, met een gelijkvloers en zadeldak”*, wordt de aanvraag toch aanvaardbaar geacht omdat de aanvrager voorbeelden aanbrengt van twee bouwlagen en een zadeldak, zonder dat nagegaan wordt of deze *“voorbeelden”*, gelet op de eerdere eigen vaststellingen en de specifieke ligging van het betrokken perceel, wel relevant kunnen zijn bij het beoordelen van de aanvraag. Ook bij de beoordeling dat de voorziene afstand van 3 meter tot de zijperceelsgrenzen *“gebruikelijk is”* en *“meermaals voorkomt in de bestaande omgeving”* wordt niet stilgestaan bij de eigen vaststelling in de voorgaande overweging dat het perceel een specifieke ligging heeft *“te midden van tuinzones”*. Het feit dat de afstand tot twee omliggende percelen zeer ruim wordt geacht, kan uiteraard geen verantwoording bieden om de afstand van 3 meter met vier omliggende percelen aanvaardbaar te achten. Tenslotte kan het feit dat de terreininname als een opmerkelijke verbetering wordt gezien, bezwaarlijk als deugdelijke verantwoording gelden indien uit de gegevens van het dossier blijkt dat *“heel wat uitbreidingen”* onvergund zijn. Bovendien wordt, evenmin als bij de hiervoor besproken aspecten, de specifieke ligging van het perceel bij de beoordeling betrokken en ook niet de verhardingen voor de toegangswegen en mogelijke bijgebouwen.

3.4

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing, in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet voldoet aan de eisen van de formele motivering en zorgvuldigheid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, dienen ten laste gelegd te worden van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018, waarbij aan mevrouw Siska DUMOULIN een verkavelingsvergunning wordt verleend voor 2 loten voor halfopen bebouwing op het perceel gelegen te 2960 Brecht, Oud Geleg 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nr. 140 A 6.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 juli 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ