

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0064 van 15 september 2016  
in de zaak 1415/0022/A/8/0028

*In zake:*

1. de heer **Willy DE KEYSER**
2. mevrouw **Edith VAN BOGAERT**

vertegenwoordigd door:  
advocaat Peter FLAMEY  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan van Rijswijklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Véronique ELSEMANS

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

1. de heer **Peter DE LEEUW**
2. mevrouw **Christel DE LEEUW**

vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Sam VOET  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 september 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht van 31 maart 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 2 eengezinswoningen en 1 tuinberging, overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en conform de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 31 maart 2014.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2960 Brecht, Handbooglaan 26-28A, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 14C, 34Z17 en 34Y17 (loten 1 en 2).

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Met een beschikking van 6 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad de zaak toegewezen aan de achtste kamer.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERHELST die *loco* advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor verzoekende partijen, mevrouw Véronique ELSEMANS die verschijnt voor verwerende partij en advocaat Pieter THOMAES die *loco* advocaten Stijn VERBIST en Sam VOET verschijnt voor tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

3.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. FEITEN**

1.

Op 31 december 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van twee ééngezinswoningen”*. Achteraan in de tuinzone wordt op elk bouwperceel tevens een tuinberging voorzien.

2.

De percelen zijn volgens het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen in woongebied.

De percelen zijn als loten 1 en 2 (op het ogenblik van de aanvraag) tevens gelegen binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 7 februari 2013. Het betreft met name een verkavelingsvergunning onder voorwaarden, die door verwerende partij aan tussenkomenende partijen werd verleend voor de opsplitsing van een perceel voor vrijstaande bebouwing in twee percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages, waartegen door verzoekende partijen bij aangetekende brief van 5 april 2013 bij de Raad een beroep tot vernietiging werd ingesteld (gekend onder rolnummer 1213/0525/A/1/0495).

3.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt op 16 januari 2014 geen advies te zullen uitbrengen, gezien het bosdecreet niet van toepassing is (waardoor het boscompensatievoorstel voor het vellen van bomen zonder voorwerp is).

De gemeentelijke milieuambtenaar adviseert op 21 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

PIDPA adviseert op 3 februari 2016 ongunstig, maar vervolgens op 7 maart 2014 voorwaardelijk gunstig, naar aanleiding van een aangepast rioleringsplan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht verleent op 31 maart 2014 de stedenbouwkundige vergunning voor de twee ééngesinswoningen en voor de tuinberging op lot 2, en weigert de stedenbouwkundige vergunning voor de tuinberging op lot 1. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan en met de geldende verkavelingsvoorschriften met uitzondering van het bijgebouw op lot 1. Dit bijgebouw moet op minstens 5 meter van de achterste achtergevelbouwlijn worden ingeplant.*

*De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening met uitzondering van de tuinberging op lot 1. Volgens de geldende verkavelingsvoorschriften moet er achter de achterste achtergevelbouwlijn minstens een bouwvrije tuinzone zijn van 5 meter. Hierdoor kan de voorgevel van het bijgebouw pas op 5 meter in plaats van 4,31 meter worden opgericht achter de bouwzone. De gebruikte materialen zijn verenigbaar met de omgeving en zijn duurzaam van aard.*

...”

4.

Verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 mei 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht bevestigt naar aanleiding van dit beroep op 23 juni 2014 haar eerder standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden, met name zonder de tuinberging op lot 1.

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 beslist verwerende partij op 17 juli 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Deze verkaveling werd door deputatie goedgekeurd op 7 februari 2013. De derde beroeper ging nogmaals in beroep, deze keer tegen de beslissing van de deputatie bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Tot op heden is er geen uitspraak van de Raad inzake dit*

*beroep, noch over een mogelijke schorsing, noch over een al dan niet vernietiging van de verkavelingsvergunning. Op dit ogenblik beschikt de aanvrager derhalve over een geldige verkavelingsvergunning en zijn het de voorschriften van deze verkavelingsvergunning die moeten toegepast worden bij de beoordeling van de aanvraag.*

*De aanvraag voldoet aan alle verkavelingsvoorschriften behalve voor wat betreft één punt. Tuinbergingen dienen op 5m achter de achter de achtergevellijn van de bouwzone ingeplant te worden. De tuinberging op lot 1 staat echter op 4,31m van deze lijn ingeplant.*

*Evenwel is de bouwzone niet volledig volgebouwd. Dit wil zeggen dat de woning op lot 1 een bouwdiepte heeft van 11m waar een bouwdiepte van 15m is toegestaan. Derhalve komt de berging op 8,31m te staan van de werkelijke achtergevel van de woning. Dit is een aanvaardbare afstand. Bovendien is de afwijking t.o.v. de in de verkavelingsvoorschriften vooropgestelde 5m beperkt, namelijk slechts 69cm. Om die reden zou er toepassing gemaakt kunnen worden van artikel 4.4.1 VCRO dat afwijkingen toelaat op de inplanting van constructies op voorwaarde dat de afwijking beperkt is en op voorwaarde dat er een openbaar onderzoek gehouden wordt. Dat de afwijking van beperkte aard is werd hiervoor reeds aangetoond. Er werd echter geen openbaar onderzoek gehouden, zodat er alsnog geen gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.4.1 VCRO. Bijgevolg dient de tuinberging op lot 1 uit de aanvraag geschrapt te worden. Er kan opgemerkt worden dat een kleinere berging kan aangevraagd worden zodat de afstand van 5m t.o.v. de achterste lijn van de bouwzone toch gerespecteerd wordt.*

*...*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. ...*

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit reeds vervat in de toetsing van de aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften. Zoals reeds vermeld voldoet de aanvraag op alle vlakken aan de verkavelingsvoorschriften behalve voor wat betreft de inplanting van de tuinberging op lot 1. Om die reden wordt deze tuinberging uit de vergunning geschrapt. De voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en beogen de verwezenlijking van de goede ruimtelijke ordening. Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening aangezien zij voldoet aan de bepalingen van de verkaveling, mits schrapping van de tuinberging op lot 1.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

De Raad merkt op dat zij ondertussen bij arrest nr. RvVb/A/1617/0063 van 15 september 2016 (in de zaak met rolnummer 1213/0525/A/8/0495) besliste tot de vernietiging van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden van 7 februari 2013 voor de opsplitsing van een perceel voor vrijstaande bebouwing in twee percelen voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages.

#### **IV. TUSSENKOMST**

1.

De heer Peter DE LEEUW en mevrouw Christel DE LEEUW verzoeken met een aangetekende brief van 29 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 3 december 2014 aan tussenkomen partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

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 van het beroep**

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij overweegt het volgende:

“ ...

*Het perceel, eigendom van verzoekende partijen, en waarop verzoekende partijen woonachtig zijn ... paalt onmiddellijk aan de achterzijde aan het perceel waar de stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft. Ten gevolge van de loutere omvang en de hoogte van de vooropgestelde eengezinswoningen zal aan verzoekende partijen grote hinder veroorzaakt worden, in het bijzonder door een verlies aan zonlicht en van privacy door inkijk vanuit de te bouwen woningen.*

*Uit onderstaande foto blijkt dan ook dat de stedenbouwkundige vergunning, die de vergunning van twee halfopen aaneengesloten woningen mogelijk maakt tot op nauwelijks 10 meter van de perceelsgrens en met een nokhoogte van wel 11 meter hoog, tot inkijk en schaduwvorming op het perceel van beroepers zal leiden.*

...”

2.

Tussenkomen partijen betwisten wel als volgt het belang van de verzoekende partijen en dus de ontvankelijkheid van het beroep:

“ ...

*De VCRO stelt ... dat men hinder of nadelen dient te ondervinden om een vergunningsbeslissing aan te vechten voor Uw Raad.*

*Verzoekende partijen claimen deze hinder of nadelen te ondervinden door “een verlies aan zonlicht en privacy door inkijk”.*

...

*Volgens verzoekende partijen zou de inplanting van de twee eengezinswoningen op maar liefst 10 meter van de perceelsgrens leiden tot inkijk en schaduwvorming op hun percelen. Deze redenering kan allerm minst worden gevolgd en wordt uitdrukkelijk tegengesproken door de feiten.*

...

*Uit bovenstaande foto blijkt het volgende:*

- de tuin van verzoekende partijen loopt in een punt toe naar de achterzijde van het perceel
- de woning van verzoekende partijen is in vogelvlucht gemeten gelegen op 30 meter afstand van de plaats waar de twee open woningen met gekoppelde garage zullen gebouwd worden
- ...

*De percelen grenzen slechts aan elkaar ter hoogte van een tuinconstructie in de tuin van verzoekende partijen.*

*Door het feit dat de vergunde woningen zeer ver van de woning van verzoekende partijen zullen worden ingeplant, is het dan ook onmogelijk dat er enige substantiële schaduwvorming zal ontstaan door de nieuwe woningen ... Ook al bedraagt de nokhoogte 10,28 meter.*

*De vraag dient gesteld of verzoekende partijen niet meer schaduwimpact en visuele hinder hebben van hun eigen tuinconstructie (die in feite een tweede woning vormt) dan van de toekomstige woningen ...*

*Daarnaast zal een deel van de bomen die thans aanwezig zijn verdwijnen, zodat er minder schaduw op het perceel van verzoekende partijen zal worden geworpen. Een deel van de bomen zal evenwel worden behouden om eventuele inkijk tussen de percelen te beperken.*

*Bovendien leggen verzoekende partijen geen enkele bezonningsstudie voor die hun standpunt zou ondersteunen.*

*Voor zover er sprake kan zijn van schaduwhinder, wordt deze trouwens veroorzaakt door de bestaande 20m hoge bomen op het links aanpalende perceel van tussenkomende partijen. Het zijn die bomen die schaduw werpen op het perceel van verzoekende partijen, niet twee 10,28m hoge woningen die op 14 tot 25m van de achterste perceelsgrens gebouwd worden. ...*

*Wat betreft de inkijk kan hetzelfde worden gesteld als over de schaduw. Vanuit de nieuwe bebouwing is de inkijk op de percelen van verzoekende partijen uiterst beperkt. De vergunning voldoet aan de afstandsregels van het Burgerlijk Wetboek. ... De resterende bomen op het perceel minimaliseren de inkijk op het perceel van verzoekende partijen.*

*Bovendien vergeten verzoekende partijen te verwijzen naar hun verkavelingsvergunning uit 1977 waardoor hun links en rechtsaanpalende burens veel korter bij zitten dan de woningen van tussenkomende partijen. ...*

*Tot slot dient te worden gewezen op het feit dat, conform de vaste rechtspraak van Uw Raad, in woongebied toch enige mate van verdraagzaamheid mag worden verwacht ...*

*Het is duidelijk dat de beweerde hinder en nadelen hypothetisch zijn, minstens volledig disproportioneel.*

*De enige reden waarom verzoekende partijen aanspraak zouden kunnen maken op een rechtmatig belang is het feit dat hun perceel (helemaal achteraan dan nog) grenst aan het perceel van tussenkomende partijen. Een grens die verzoekende partijen nota bene hebben ingericht met een mesthoop, bladafval- en takkenopslagplaats, ruimte voor compostvat en mini groentetuintje en dat bovendien gelegen is achter hun tuin **HUIS**, achter de stookhoutopslag en achter de door hen aangeplante haag. Een dergelijke tuininrichting illustreert dat verzoekende partijen dit deel van hun tuin blijkbaar niet echt relevant achten voor hun persoonlijk leefgenot.*

...  
*Het mag duidelijk zijn dat verzoekende partijen niet veel verder komen dan een louter nabuurschap. Van concrete en substantiële hinder of nadelen is geen sprake.*  
...”

3.

Verzoekende partijen repliceren als volgt:

“...  
*Tussenkomende partijen halen aan dat de in de vergunning voorziene woningen op een afstand van 30 meter van de woning van verzoekende partijen zullen komen te liggen, alsof dit op enigerlei manier zou aantonen dat verzoekende partijen daardoor geen privacyhinder zullen ondervinden. Feit is en blijft dat er twee woningen zullen worden ingeplant tegen het achterste gedeelte van het perceel van verzoekende partijen, die een verregaande inkijk zullen hebben op minstens de achtertuin van verzoekers, die eveneens onder de bescherming van de privacy valt. Privacy beperkt zich immers redelijkerwijze niet tot wat zich afspeelt binnen de vier muren van de woning, maar dient te worden gerespecteerd op de volledige eigendom (d.i. het volledige perceel) van verzoekende partijen. Zeker met het verwijderen van een aantal van de bomen, zal het risico op een ernstige schending van de privacy wel erg prangend worden.*

*Wat deze inkijk betreft, geven tussenkomende partijen trouwens toe dat deze er wel degelijk zal zijn. Tussenkomende partijen noemen deze inkijk ... “uiterst beperkt”, maar zij erkennen op die manier wel degelijk dat er onmiskenbaar een inkijk zal zijn. De minimalisatie van deze inkijk volgt logischerwijze uit het feit dat tussenkomende partijen de aanvragers van de vergunning zijn ...*

*Omtrent de problematiek van de inkijk en de lichtinval wensen verzoekende partijen nog te benadrukken dat de achtertuin op het kwestieuze perceel zal opgehoogd worden tot op het straatniveau van de Handbooglaan (dit komt overeen met een ophoging van ongeveer 1m). Voor een tuinafsluiting op de achterperceelgrens worden houten panelen toegestaan tot een hoogte van max. 2m. Door het ophogen van de achtertuin door tussenkomende partijen zal de afsluiting achteraan vanuit de tuin van verzoekende partijen dus niet 2m maar 3m bedragen. Dit zal een nefaste invloed hebben op de lichtinval helemaal achteraan op het perceel van verzoekende partijen, waar o.m. het groentetuintje van verzoekende partijen is gelegen en waar lichtinval dus van het grootste belang is.*

*Het feit dat het tuinhuis van verzoekende partijen een zekere omvang heeft en het, zoals tussenkomende partijen het uitdrukken, een “aanzienlijke tuinconstructie” is “die in feite een tweede woning vormt”, is geenszins relevant. Verzoekende partijen begrijpen dan ook niet waarom dit zo in de verf wordt gezet bij de betwisting van het belang door tussenkomende partijen.*

*Evenmin is het relevant hoe verzoekende partijen gekozen hebben hun perceel – en dan specifiek het tuingedeelte daarvan – in te richten. ... Een tuinhuis staat altijd ingeplant op de achterzijde van het perceel, en de aanwezigheid van een groentetuintje toont duidelijk aan dat de achterzijde van het perceel veelvuldig wordt gebruikt en dat dit bijdraagt tot het leefgenot van verzoekende partijen (waartoe ook de kweek van eigen gezonde voeding bijdraagt).*

...  
*Tussenkomende partijen roepen verzoekende partijen op om “verdraagzaam” te zijn, daar zij in woongebied wonen ...*

*Verdraagzaamheid kent echter zijn grens in een situatie, waarin een bebouwd perceel grond waar momenteel slechts één open bebouwing van het type laagbouw op staat,*

*verkaveld wordt teneinde twee woningen in de plaats op te richten, waardoor de problematiek van de hinder uitvergroet wordt.*

*Verzoekers beschikken dus kennelijk over een rechtmatig belang, en de hinder waaruit dit voortvloeit is geenszins hypothetisch. De exceptie van gebrek aan belang bij het vernietigingsberoep is dan ook ongegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld: 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen 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 verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

2.

Verzoekende partij wijzen in hun verzoekschrift met betrekking tot hun belang op het feit dat “*het perceel, eigendom van verzoekende partijen, en waarop verzoekende partijen woonachtig zijn ... onmiddellijk paalt aan de achterzijde aan het perceel waar de stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft*”. Zij voeren aan dat “*ten gevolge van de loutere omvang en de hoogte van de vooropgestelde eengezinswoningen ... grote hinder zal veroorzaakt worden, in het bijzonder door een verlies aan zonlicht en van privacy door inkijk vanuit de te bouwen woningen*”. Zij stellen met name op basis van een foto dat “*blijkt ... dat de stedenbouwkundige vergunning, die de vergunning van twee halfopen aaneengesloten woningen mogelijk maakt tot op nauwelijks 10 meter van de perceelsgrens en met een nokhoogte van wel 11 meter hoog, tot inkijk en schaduwvorming op hun perceel zal leiden*”. Door expliciet te wijzen op het feit dat de bestreden vergunning voor de oprichting van twee halfopen bebouwingen, een verlies aan zonlicht en privacy door inkijk zal teweegbrengen ten aanzien van hun perceel (met woning en tuin), maken verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het “*verlies van privacy door inkijk vanuit de te bouwen woningen*”, waarop verzoekende partijen wijzen, wordt door tussenkomende partijen (onafgezien van de betwisting van de ernst van deze hinder of nadelen) overigens niet ontkend, gezien zij terzake overwegen dat “*vanuit de nieuwe bebouwing de inkijk op de percelen van verzoekende partijen uiterst beperkt is*”. Verzoekende partijen hebben bij de Raad bovendien tevens een beroep tot vernietiging ingesteld tegen de verkavelingsvergunning van 7 februari 2013, die de rechtsgrond vormt van de bestreden beslissing.

Verzoekende partijen beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**



## A. Eerste middel

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in “van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en met toepassing van de onwettigheidsexceptie uit artikel 159 van de Grondwet, gericht tegen de verkavelingsvergunning dd. 7 februari 2013, verleend door de Deputatie van de Provincie Antwerpen, en zoals reeds aangevochten bij Uw Raad onder het nummer 1213/0525/A/1/0495, en van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO”.

Zij overwegen het volgende:

*“... uit bovenstaande argumentatie blijkt dat de verkavelingsvergunning dd. 7 februari 2013 onwettig is; dat dient te worden vastgesteld dat de thans door de Deputatie verleende stedenbouwkundige vergunning, die louter en alleen gesteund is op en getoetst werd aan de onwettige verkavelingsvergunning, dan ook zelf aangetast is door deze onwettigheid;*

*Dat de Deputatie geen enkele concrete toetsing aan de plaatselijke ruimtelijke ordening heeft gedaan, doch enkel aan de verkavelingsvoorschriften van de onwettige verkavelingsvergunning;*

*Dat nochtans uit de hierboven uiteengezette argumentatie blijkt dat de bouw van twee eengezinswoningen en één tuinberging ... onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zodat de stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO geweigerd dient te worden; dat krachtens dit artikel een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning enkel niet hoeft getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening voor zover er een rechtsgeldige verkavelingsvergunning bestaat, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt en in zoverre dat verkavelingsplan voorschriften bevat die alle aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO behandelen en regelen; dat hierboven extensief werd aangetoond met toepassing van artikel 159 GW dat de verkavelingsvergunning zelf onwettig is en buiten toepassing dient verklaard te worden door elk rechtscollege en bijgevolg ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*Dat bij gebreke van rechtsgeldige verkaveling de aanvraag niet werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en de bestreden beslissing bijgevolg eveneens voormeld artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO heeft geschonden;*  
*...*

2.

Verwerende partij repliceert:

*“..."*

*Verwerende partij herneemt hieronder integraal de weerlegging van de middelen zoals uiteengezet in haar antwoordnota.*

*...*

*De verkavelingsvergunning d.d. 7 februari 2013 is zodoende wel degelijk wettig, zodat de bestreden beslissing beschikt over een afdoende juridische grondslag.*

*Verwerende partij is bovendien niet in de mogelijkheid om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning af te wijzen als gevolg van een ingesteld beroep bij Uw Raad of 'on hold' te zetten in afwachting van een uitspraak door Uw Raad.*

*Verwerende partij kan artikel 159 G.W. met betrekking tot haar eigen besluiten waarvan de onwettigheid niet werd aangetoond, immers niet - ambtshalve - toepassen.*

*Een vergunning kan bovendien slechts worden geweigerd op basis van de decretale beoordelingselementen, vervat in Titel 4, Hoofdstuk 3, VCRO.*

*Wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning volledig in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, kan verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning niet weigeren.*

*De decretale vervaltermijnen die verwerende partij bij het nemen van een beslissing worden opgelegd (artikel 4.7.23, §2 VCRO) beletten eveneens dat verwerende partij haar beslissing over een aanvraag voor ongekende tijd kan uitstellen.  
...*

3.

Tussenkomende partijen stellen het volgende:

*"...*

*Verzoekende partijen herhalen louter hun argumenten uit de procedure bij Uw Raad gekend onder rolnummer 1213/0525/A/1/0495. Tussenkomende partijen zullen hun argumenten ter zake zelf ook herhalen.*

*Hierbij dient evenwel uitdrukkelijk te worden gewezen op het feit dat ... De stedenbouwkundige vergunning benut ... de verkavelingsvoorschriften niet volledig. ... Er wordt dus een aanzienlijke bijkomende groenbuffer weerhouden tot op de perceelsgrens met verzoekende partijen ... De woningen worden ook slechts 10,28 m hoog in plaats van 11 m zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften.*

*...*

*Gelet op het voorgaande kan bezwaarlijk worden weerhouden dat de verkavelingsvergunning onwettig is. Uw Raad zal het betrokken vernietigingsberoep dienen te verwerpen.*

*..."*

4.

Verzoekende partijen merken nog het volgende op:

*"...*

*Tussenkomende partijen brengen daarenboven nog een "nuance" aan, nl. dat de in onderhavige procedure bestreden stedenbouwkundige vergunning de verkavelingsvoorschriften niet volledig benut. ...*

*Dit is echter geheel niet relevant voor de beoordeling van onderhavig geschil. ... De stedenbouwkundige vergunning wordt volledig gesteund op de verkavelingsvergunning dd. 7 februari 2013 ... waardoor alleen de (on)wettigheid van die vergunning hier enig belang heeft.*

*...*

*Het komt de rechter toe om de onwettigheidsexceptie ten aanzien van de verkavelingsvergunning toe te passen en bijgevolg vast te stellen dat, ingevolge de onwettigheid van de verkavelingsvergunning, elke stedenbouwkundige vergunning die gesteund is op dergelijke verkavelingsvergunning, eveneens onwettig is bij gebreke van rechtsgrond en door ontstentenis van de rechte vereiste feitelijke en juridische grondslag.*

*..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in het middel in essentie dat de bouwaanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO) louter werd getoetst aan en derhalve louter is gesteund op de verkavelingsvergunning van 7 februari 2013, die evenwel onwettig is en overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, zodat ook de bestreden stedenbouwkundige vergunning onwettig is.

2.

Het wordt door partijen niet betwist dat de bestreden beslissing (inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) louter steunt op de verkavelingsvergunning van 7 februari 2013. Dit blijkt overigens duidelijk uit de bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

*De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling ... door deputatie goedgekeurd op 7 februari 2013. ... Op dit ogenblik beschikt de aanvrager derhalve over een geldige verkavelingsvergunning en zijn het de voorschriften van deze verkavelingsvergunning die moeten toegepast worden bij de beoordeling van de aanvraag.*

...

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. ...*

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit reeds vervat in de toetsing van de aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften. ... De voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en beogen de verwezenlijking van de goede ruimtelijke ordening. Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening aangezien zij voldoet aan de bepalingen van de verkaveling, mits schrapping van de tuinberging op lot 1.*

...”

3.

Met zijn arrest nr. RvVb/A/1617/0063 van 15 september 2016 (in de zaak met rolnummer 1213/0525/A/8/0495) vernietigde de Raad voormelde verkavelingsvergunning van 7 februari 2013. Gelet op de rechtsgevolgen van dit vernietigingsarrest, is de betreffende verkavelingsvergunning uit het rechtsverkeer verdwenen en wordt ze geacht nooit te hebben bestaan. Hierdoor is de determinerende rechtsgrond voor de bestreden beslissing vervallen.

4.

Ingevolge het verdwijnen van de (enige) juridische grondslag waarop de bestreden beslissing is gesteund (dat een onwettigheid betreft die de openbare orde aanbelangt en door de Raad zelfs ambtshalve kan worden gesanctioneerd), vernietigt de Raad, zonder verder wettigheidsonderzoek, de bestreden beslissing.

Het middel is gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter DE LEEUW en mevrouw Christel DE LEEUW is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 17 juli 2014, waarbij aan tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 2 eengezinswoningen en 1 tuinberging, overeenkomstig de in rood aangepaste

plannen en conform de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 31 maart 2014, op de percelen gelegen te 2960 Brecht, Handbooglaan 26-28A, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 14C, 34Z17 en 34Y17 (loten 1 en 2).

3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij.
4. De Raad legt de kosten van de respectievelijke tussenkomsten, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE