

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016  
in de zaak 1314/0187/A/4/0145

*In zake:*

1. de heer **Georges VERPRAET**
2. de heer **Patrick BOONS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Wout RAAIJMAKERS**
2. de heer **Jan STOKMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Kristof HECTORS en Marco SCHOUPS  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 19 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 4 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verdelen van een perceel in twee loten voor gekoppelde half open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gommarus Van Geelstraat 69 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 55T.

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Barbara BASTIAENSEN die loco advocaten Kristof HECTORS en Marco SCHOUPS verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Wout RAAIJMAKERS en de heer Jan STOKMANS verzoeken met een aangetekende brief van 3 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

## **IV. FEITEN**

1.

Op 14 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij, vertegenwoordigd door zijn architect, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een perceel

gelegen te 2920 Kalmthout aan de Gommarus Van Geelstraat 69. De aanvraag omvat het verdelen van het perceel in twee loten voor half open bebouwing.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart tot en met 29 april 2011, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Op 6 juni 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout volgend standpunt in:

“ ...

*Het ontwerp voorziet 'normale' bouwstroken te bebouwen volgens het 'normale' standaardgabariet.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend door de aanpalende eigenaars. De bezwaren worden niet in aanmerking genomen.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

...”

De gemeentelijke dienst openbare werken adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 april 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 28 juni 2011:

“ ...

#### **HET OPENBAAR ONDERZOEK**

(...)

#### ***De bezwaarschriften handelen – samengevat – over de volgende onderwerpen:***

1. *Er komt nergens gekoppelde bebouwing voor. Enkel vrijstaande eengezinswoningen.*
2. *Er worden twee woningen op een relatief smal perceel gepropt.*
3. *Het zou de enige woning met een volwaardige verdieping worden in de straat.*
4. *Verlies van privacy.*

*Als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neem ik aangaande de ingediende bezwaarschriften de volgende standpunten in:*

1. *Het bezwaar is gegrond. De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is (...).*

2. *Beide kavels hebben elk een breedte van 13,80 meter. Deze breedte wordt in de provincie Antwerpen algemeen aanvaard als breedte voor een kavel voor halfopen bebouwing. Het bezwaar wordt niet weerhouden.*
  3. *Afgaande op bijgevoegde fotoreportage lijkt ook deze stelling terecht. Volgens de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 meter. Een lagere kroonlijsthoogte behoort eveneens tot de mogelijkheden. Het bezwaar is deels terecht.*
  4. *Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bezwaar wordt niet weerhouden.*
- (...)

### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Door de voorgestelde invulling gaat de logische opdeling van de percelen verloren. In overeenstemming met de principes van het huidige stedenbouwkundige beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige open ruimte optimaal benut moet worden door het beperken van de perceelsoppervlakten en het verhogen van de bezettingsgraad. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit.*

*Het betreft hier een woongebied met landelijk karakter buiten de kern van de gemeente Kalmthout waar een dergelijke verdichting niet gewenst is. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is.*

*De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen.*

*Het gevraagde zal, rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordening in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.*

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout weigert op 6 juli 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tweede tussenkomende partij op 4 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 september 2011 dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 september 2011 beslist de verwerende partij op 29 september 2011 het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt onder meer:

“ ...

#### 9. Beoordeling

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter. (...)*

*De verkavelingsaanvraag voor woningbouw is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

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

*In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voor. Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan hier dan ook enkel bebouwing worden toegestaan met dezelfde vorm en dezelfde typologie als de aanwezige bebouwing.*

*Daarentegen beweert het college van burgemeester en schepenen dat in de omgeving sporadisch een tweewoonst voorkomt en haalt hiervoor de verkavelingswijziging in 2004 aan (...). In voorliggende aanvraag blijft bij toepassing van de verkavelingsvoorschriften het uitzicht van een eengezinswoning behouden. Een tweewoonst met uitzicht van een eengezinswoning is op deze locatie aanvaardbaar.*

*Aangaande de perceelsbreedte wordt net als door het college en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat een breedte van 13m80 gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing. Kleinere percelen voor jonge gezinnen kunnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard worden.*

*De aanwezig ruimte dient optimaal benut te worden voor bewoning. Met voorliggende aanvraag wordt een kroonlijsthoogte van 6m, wat neerkomt op een volwaardige verdieping, beoogd. Ook al komt deze bouwhoogte in de straat niet voor, toch wordt door deze hogere bouwhoogte de privacy van de aanpalende eigendommen niet in het gedrang gebracht. Het verhogen van de bezettingsgraad geeft derhalve geen aanleiding tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit.*

*Er wordt eveneens gesteld dat voldoende ruimte afstanden gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen. Op deze manier wordt een onaanvaardbare wegname van licht of privacy voorkomen.*

*Het ontwerp beantwoordt aan de gebruikelijke normen met betrekking tot halfopen bebouwing (standaardgabariet 17-13-9m) en kan bijgevolg vanuit ruimtelijk oogpunt toegestaan worden.*

“ ...”

Deze beslissing wordt vernietigd bij arrest van de Raad nr. A/2013/0340 van 25 juni 2013, onder meer op grond van de vaststelling dat de bestreden vergunningsbeslissing niet afdoende gemotiveerd is met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Het dossier wordt na het vernietigingsarrest hernomen door de verwerende partij met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 september 2013, waarin wordt geadviseerd om het administratief beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 september 2013 beslist de verwerende partij op 19 september 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert ditmaal haar beslissing als volgt:

“ ...

Samenvatting van de bezwaren:

- gekoppelde bebouwing komt in de omgeving niet voor
- perceelsbreedte is niet in overeenstemming met de percelen in de omgeving
- woningen zijn veel hoger dan woningen in de omgeving
- schending van de privacy door inkijk

*De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.*

11. Beoordeling

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.*

...

*De verkavelingsaanvraag voor woningbouw is, principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

...

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen in Open bebouwing.*

*De naastliggende percelen kenmerken zich door vrijstaande woningen met 2 bouwlagen en een schuin dak. Wanneer men de straat volgt, richting de Heikantstraat, worden de woningen meer landelijker, aansluitend op het agrarisch gebied. Echter, wanneer men richting de Kapellensteenweg kijkt, aansluitend op het centrum van Heide, merkt men op dat er meer verdichting wordt toegelaten.*

*Wanneer men de straat verder volgt, komt men in de Thillostraat. Hier bevinden zich meerdere halfopen bebouwingen, zowel met één bouwlaag en een schuin dak, als met twee bouwlagen en een schuin dak.*

*In de haaks kruisende Hollekelderstraat komen eveneens meerdere halfopen bebouwingen voor, gekenmerkt door twee bouwlagen en een schuin dak.*

*He bouwblok wordt duidelijk gekenmerkt door een mix van halfopen en open bebouwing. Aangaande de perceelsbreedte wordt net als door het college en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat een breedte van 13m80 gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing. Kleinere percelen voor jonge gezinnen kunnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard worden.*

*Ook uit de verschillende verleende verkavelingsvergunningen in de omgeving, kan men afleiden dat ter plaatse een verdichtingsbeleid ondersteund wordt.*

*Een verkavelingswijziging dd. 7 juni 2004, waarin de bestaande eengezinswoning in de Bezemheidelaan (gelegen tussen de betreffende straat en de Kapellensteenweg), wordt omgevormd naar een tweegezinswoning toont dit onder meer aan.*

*De twee halfopen woningen maken deel uit van één groot geheel. Aan de straatzijde lijkt het alsof beide woningen slechts 1 woonentiteit vormen.*

*Men kan derhalve stellen dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving.*

*De verkaveling respecteert, een voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen. De bestemmingsvoorschriften laten woonontwikkeling toe, met een normale mate van tolerantie wat betreft de privacy.*

*(...)*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 september 2013, en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Beide verzoekende partijen zijn eigenaars van aanpalende percelen.*

...

*In casu zullen verzoekende partijen hinder en nadelen ondervinden van de bestreden verkavelingsvergunning en de bijhorende verkavelingsvoorschriften omwille van onderstaande redenen:*

*Ten eerste wordt door de bestreden verkavelingsvergunning het bestaande kadastrale perceel sectie E, nr. 55 T opgesplitst in twee kleinere percelen teneinde een halfopen bebouwing mogelijk te maken.*

*Niet alleen komen er in de onmiddellijke omgeving geen dergelijke kleine percelen voor, ook komt nergens halfopen bebouwing voor. Verzoekende partijen zullen hier als aanpalende eigenaars en bewoners van de buurt hinder van ondervinden omdat het mooie en uniforme uitzicht van de straat en de omgeving wordt doorbroken. Dit zorgt voor een vermindering van het woongenot en van de ruimtelijke kwaliteit.*

*Ten tweede wordt in de bijhorende verkavelingsvoorschriften (dewelke van toepassing zullen zijn als regels die de goede ruimtelijke ordening weergegeven wanneer de uiteindelijke stedenbouwkundige vergunningen zullen worden aangevraagd) gesteld dat de woningen die men zal oprichten een kroonlijsthoogte van maar liefst 6m mogen kennen. Dit houdt in dat er woningen met twee volwaardige verdiepingen én een verdieping onder dak kunnen worden opgericht. Nergens in de straat of in de onmiddellijke omgeving komen dergelijke woningen voor wat opnieuw zorgt voor een verstoring van het uitzicht van de straat en de omgeving, wat wederom leidt tot een vermindering van het woongenot en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast menen de verzoekende partijen ook privacyhinder te zullen ondervinden omwille van de hoogte van de op te richten woningen.*

*Op basis van bovenstaande argumenten menen verzoekende partijen dat zij reeds concreet te kennen hebben gegeven dat zij nadelen en hinder zullen ondervinden van de bestreden beslissing. Ontegensprekelijk staan de nadelen en de hinder in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met de bestreden beslissing.*

*Ook uit de onderstaande uiteenzetting bij de middelen zal blijken dat verzoekende partijen voldoende concreet aantonen dat zij over een afdoende belang beschikken.*

*Ten overvloede moet bij dit alles worden opgemerkt dat de thans bestreden beslissing werd genomen door de verwerende partij nadat haar vorige beslissing op uitdrukkelijk verzoek van de verzoekende partijen door Uw Raad werd vernietigd middels een arrest nr. A/2012/0340 van 25 juni 2013. In dit arrest oordeelde Uw Raad reeds dat de verzoekende partijen wel degelijk als belanghebbenden konden worden aangemerkt:*

...”

De tussenkomende partijen werpen op:



“ ...

### 3.2.a. Algemeen

18. Tussenkommende partijen zijn zich er terdege van bewust dat Uw Raad in het arrest nr. A/2012/0340 van 25 juni 2013 het belang heeft aanvaard voor verzoekende partijen om de eerste beslissing van de Deputatie dd. 29 september 2011 aan te vechten met een annulatieberoep. Een verschil met de huidige zaak is wel, dat thans geen beweringen meer worden gemaakt rond te verwachten 'wateroverlast' (hetgeen eigenlijk nooit een issue is geweest).

19. Toch verzoeken tussenkommende partijen Uw Raad met aandrang om in dit dossier het door verzoekende partijen geschetste belang te doorprikken en de reële ernst ervan af te wegen tegen de impasse waarin tussenkommende partijen nu al drie jaar lang zich bevinden.

20. Tussenkommende partijen zien niet in- zeker niet in de huidige tijdsgeest- waarom het bouwen van halfopen bebouwing in woongebied, op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen, niet mogelijk zou mogen zijn en waarom een kroonlijsthoogte van 6 meter niet aanvaardbaar zou zijn.

Het is zelfs ronduit stuitend dat verzoekende partijen beweren dat de "ruimtelijke kwaliteit" en "hun woongenot" hierdoor aangetast zou zijn. Indien dergelijke redenering zou worden doorgetrokken, zijn er heel vele- vooral jonge gezinnen- in Kalmthout en Vlaanderen, die "gestoord" worden in hun "woongenot", in hun zoektocht om een betaalbare woning te vinden of te bouwen en een halfopen bebouwing oprichten. Dit is niet ernstig.

21. Tussenkommende partijen verzoeken Uw Raad dan ook artikel 4.8.11 VCRO op een eigentijdse manier te interpreteren, in een tijd waarin zowel Kalmthout als Vlaanderen omwille van grondschaarste in hun ruimtelijke beleid streven naar kleinere, betaalbare kavels en betaalbare woningen. Dit artikel bepaalt dat enkel natuurlijke of rechtspersonen, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden, als gevolg van een vergunningsbeslissing, kunnen ageren voor Uw Raad. Tussenkommende partijen betwijfelen ernstig of de decreetgever bij dit artikel ook heeft willen toelaten dat een strijd gevoerd wordt tegen halfopen bebouwingen, met een normale bouwhoogte. Dit is geen hinder.

### 3.2.b. Weerlegging van de beweringen van verzoekende partijen rond "hinder"

23. Tussenkommende partijen kunnen de beweringen van verzoekende partijen omtrent "hinder" en het "verminderen van hun woongenot" trouwens puntsgewijs weerleggen, net zoals de Deputatie dit gedaan heeft.

24. Er is geen vooreerst geen sprake van een verbreking van de "uniformiteit" in de straat. De ingediende plannen tonen duidelijk aan dat de twee geplande halfopen woningen, deel zullen uitmaken van één geheel. Net om de overeenstemming met de toestand ter plaatse maximaal te verzekeren, werd geopteerd voor één groot geheel, bestaande uit twee woningen. Aan de straatkant zal het dus lijken alsof deze woningen slechts één huis zijn.

*Dit is zeer duidelijk te zien op onderstaande plannen. Het eerste plan betreft het vooraanzicht van de twee geplande woningen, het tweede plan het zijaanzicht.*

### **Concept 2x Halfopen bebouwing**

*(...)*

*Op basis van deze plannen kan niet ernstig worden volgehouden dat het zicht in de straat zal worden verstoord. De bebouwing lijkt volledig op een ruime eengezinswoning, te meer omdat de tweede voordeur van de woning zich aan de rechterkant bevindt aan de zijkant van het gebouw. Het uniforme zicht vanop de straat zal dus geenszins worden aangetast door de plannen van tussenkomende partijen.*

*25. Verder klopt het niet dat in de omgeving geen halfopen bebouwingen zouden voorkomen.*

*In bijlage bij de nota dd. 19 juli 2013 werd visueel aangeduid dat er in de omgeving, zeker in de ruimere omgeving, wél halfopen bebouwingen voorkomen. Tussenkomende partijen verwijzen naar deze nota.*

*De Deputatie vermeldt terecht dat in de ruimere omgeving, nl. de richting van de Kapellensteenweg, onder meer in de Thillostraat en de Hollekelderstraat, meerdere halfopen bebouwingen voorkomen.*

*Halfopen bebouwingen in de Hollekelderstraat:*

*(...)*

*Halfopen bebouwingen in de Thillostraat:*

*(...)*

*26. Ook de aangehouden kroonlijsthoogte van 6 meter kan verzoekende partijen niet benadelen en komt wel veelvuldig voor in de omgeving van het te verkavelen terrein.*

*Tussenkomende partijen voegen een fotoreportage<sup>6</sup>, waaruit blijkt dat zowel in de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen perceel, als in de Gomarus Van Geelstraat tal van bebouwing met een gelijkaardige kroonlijsthoogte voorkomt: (...)*

*En dit is ook het geval in de ruimere omgeving, in de Gomarus Van Geelstraat:*

*In de Gomarus van Geelstraat komen aldus veelvuldig huizen/appartementen voor met een kroonlijst van 6m. De meest dichtbijgelegen woning met een kroonlijst van 6m (recent voltooid — Foto 06) is slechts 5 woningen verwijderd van het betrokken perceel. Nog één perceel verder bevindt zich de eerste halfopen bebouwing. (Foto 07). Andere woningen met een kroonlijst van 6 meter, zijn deze gelegen te Gomarus Van Geelstraat 41- 37- 10. Tenslotte kan ook geen sprake zijn van "schending van privacy", omdat er wordt voorzien in voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en de verkavelingsvoorschriften bouwvrije zijtuinstroken van 3 meter breed voorzien.*

*De kavels zijn daarenboven duidelijk breed genoeg, nu elk perceel een perceelsbreedte aanhoudt van 13, 80 meter, waarop in het midden het huis wordt voorzien. Zowel de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen van Kalmthout, als de Deputatie hebben terecht geoordeeld dat de afstand tot*

*de perceelsgrenzen voldoende groot is, zodat geen privacyhinder aannemelijk kan worden gemaakt.*

*Het besluit is dan ook dat verzoekende partijen geen reële hinder aannemelijk kunnen maken.*

*...*

De verzoekende partijen verwijzen in hun toelichtende nota naar hun uiteenzetting in het verzoekschrift en benadrukken nogmaals dat hun belang reeds werd aanvaard in het arrest nr. A/2012/0340 van 25 juni 2013 en dat de situatie intussen wezenlijk niet is veranderd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing.

2.

De tussenkomen partijen verwarren in hun argumentatie de vereiste van een belang met een beoordeling ten gronde. Bij een beoordeling ten gronde kan aan bod komen en beoordeeld worden of een verzoeker al dan niet terecht “een strijd” voert tegen “halfopen bebouwingen, met een normale bouwhoogte”. Bij het beoordelen van een belang van een verzoeker om beroep in te stellen bij de Raad tegen een welbepaalde vergunningsbeslissing, kan enkel beoordeeld worden of de situatie van een verzoeker het aannemelijk maakt dat hij zich in rechte kan verzetten tegen een vergund project.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen aanpalende eigenaars zijn van het betrokken bouwperceel. De verzoekende partijen argumenteren dat zij belang hebben op grond van twee aspecten die verband houden met een goede ruimtelijke ordening, met name de beperkte grootte van de loten in het vergund verkavelingsproject met de mogelijkheid tot halfopen bebouwing en de bouwhoogte toegelaten in de verkavelingsvoorschriften, die volgens de verzoekende partijen een ruimtelijke ordening doet ontstaan die niet voorkomt in de omgeving.

De verzoekende partijen maken, als burens, voldoende aannemelijk dat zij de vergunde situatie hinderlijk achten voor de omgeving.

De exceptie van de verwerende partij kan niet aangenomen worden.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, alsook een miskennen van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad.

De verzoekende partijen zetten hun middel als volgt uiteen:

“ ...

#### Beoordeling op basis van art 4.3.1., §2, 1° VCRO

...

*Ontegensprekelijk moet worden vastgesteld dat het aandachtspunt "schaal" niet bij de beoordeling werd betrokken. Nochtans moet worden opgemerkt dat tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift door verzoekende partijen werd ingediend waarin duidelijk te kennen werd gegeven dat de schaal van de woningen die kunnen worden opgericht overeenkomstig de verkavelingsvergunning (specifiek wat betreft hun bouw- en kroonlijsthoogte) niet aanvaardbaar is. Naar dit ingediende bezwaar wordt ook verwezen in de bestreden beslissing:*

...

*Ook de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar trad in zijn advies d.d. 28 juni 2011 dit bezwaar gedeeltelijk bij:*

...

6.

*Het is dan ook opvallend dat in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet één keer wordt verwezen naar de zo relevante schaal (in het bijzonder de bouw- en kroonlijsthoogte) van de woningen die op basis van de verkavelingsvergunning kunnen worden opgericht. Ook wanneer de verwerende partij rekening houdt met het aandachtspunt "hinderaspecten" stelt zij eenvoudigweg dat de privacy gewaarborgd blijft omdat een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen in acht genomen zou worden. Ook hier betreft de verwerende partij de schaal van het gebouw (in het bijzonder de bouwhoogte en de kroonlijsthoogte) niet bij haar beoordeling hoewel dit ontegensprekelijk relevant is.*

*Dat de schaal van het gebouw (in het bijzonder de bouw- en kroonlijsthoogte) relevant is kan de verwerende partij niet ontkennen nu zij in haar vorige (door Uw Raad bij arrest van 25 juni 2013 vernietigde) beslissing van 29 september 2011 (stuk nr. 5) uitdrukkelijk aangaf dat de voorgestelde bouwhoogte nergens in de straat voorkwam en aldus de schaal en in het bijzonder de bouw- en kroonlijsthoogte wel degelijk opnam in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

(...)

*Besloten moet dan ook worden dat de verwerende partij niet met alle relevante aandachtspunten heeft rekening gehouden zoals nochtans vereist door art. 4.3.1., §2, 1°*

*VCRO. De bestreden beslissing is dan ook niet afdoende gemotiveerd met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Er is sprake van een schending van art. 4.3.1, §2, 1° VCRO maar ook van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidbeginsel.*

*...*

*Alvorens verder aan te tonen waarom de verwerende partij onzorgvuldig en kennelijk onredelijk is geweest in haar beoordeling omtrent de overeenstemming van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand, is het noodzakelijk om de in de omgeving bestaande toestand te verduidelijken.*

*De aanvraag is gelegen in de Gomarus Van Geelstraat. Deze straat is ongeveer een 700m lang en loopt van het kruispunt met de Heikantlaan tot aan het kruispunt met de Hollekelderstraat. Vanaf dat kruispunt verandert de straat van naam in Thillostraat.*

*Komende van de Heikantstraat zijn de eerste 200m van de Gomarus Van Geelstraat (rechterzijde van de straat) gelegen in woongebied met "landelijk karakter". De overzijde (linkerzijde van de straat) is een braakliggend weiland dat gelegen is in agrarisch gebied. Vanaf 200m (ongeveer ter hoogte vanaf huisnummer 50 wordt de bestemming aan beide zijden van de straat "woongebied"*

*...*

*Uit de bovenstaande luchtfoto blijkt zeer duidelijk dat in westelijke en zuidwestelijke richting er zich ten opzichte van de plaats van de aanvraag een verdichting aftekent richting Heide dorp die zich volledig bevindt in woongebied. In alle andere richtingen neemt de verdichting net af.*

*...*

*10.*

*De verwerende partij neemt een aanvang door inderdaad de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand in acht te nemen, met name door te stellen dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing en door te verwijzen naar de naastliggende percelen:*

*...*

*In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing gaat het niet over een omgeving die "hoofdzakelijk" wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing, maar over een omgeving die "uitsluitend" wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing.*

*Het beeldbepalende en het aldus relevante stuk van de Gomarus Van Geelstraat (de eerste 200m komende van de Heikantstraat) ligt volledig in "woongebied met landelijk karakter" en bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen in open bebouwing aan de rechterzijde van de straat met aan de overzijde een weiland gelegen in agrarisch gebied. Dit blijkt niet alleen uit onderstaande luchtfoto maar verzoekende partijen brengt eveneens een fotoreportage bij waarop elke woning in dit stuk van de Gomarus Van Geelstraat wordt weergegeven (stuk nr. 3).*

*Uit deze fotoreportage (stuk nr. 3) blijkt zeer duidelijk dat het inderdaad uitsluitend om eengezinswoningen in open bebouwing gaat. Nergens in deze straat (of in de omgeving)*

komt een halfopen woning voor, laat staan een woning voor die een bouwhoogte kent al deze die wordt vooropgesteld in de verkavelingsvergunning. Dit kan de verwerende partij niet ontkennen nu ze dit uitdrukkelijk heeft vastgesteld in haar eerdere, door Uw Raad vernietigde, beslissing van 29 september 2011 (stuk nr. 5):

...

De verwerende partij stelt verder in de thans bestreden beslissing dat de naastliggende percelen worden gekenmerkt door vrijstaande woningen met 2 bouwlagen en een schuin dak. Hier is toch een zekere verduidelijking op zijn plaats. Alle naastgelegen woningen bestaan immers maximaal twee bouwlagen waarvan deze tweede bouwlaag zich reeds geheel of gedeeltelijk onder het schuin dak bevindt. Het gaat dus geenszins om woningen met twee volwaardige bouwlagen én nog een schuin dak zoals wel wordt voorgesteld in de bestreden beslissing.

11.

Uit de bovenstaand (onder randnummer 10) geciteerde motivatie van de verwerende partij kan al worden afgeleid dat de verwerende partij het noodzakelijk vond om de omgeving van de aanvraag richting Kapellensteenweg (dewelke zich op ettelijke honderden meters van de plaats van de aanvraag bevindt) in beschouwing te nemen.

...

Ten aanzien van deze motivatie moet worden opgemerkt dat de verwerende partij zich aldus genoodzaakt ziet om al naar de Thillostraat (dit is het verlengde van de Gomarus Van Geelstraat vanaf het kruispunt met de Hollekelderstraat) te kijken.

Het begin van de Thillostraat bevindt zich echter al op ruim 558meter van de plaats van de aanvraag. De eigenlijke bebouwing in deze straat bevindt zich nog verder.

...

De Thillostraat (dewelke bovendien in tegenstelling tot het perceel van de aanvraag volledig gelegen is in "woongebied" en niet in "woongebied met landelijk karakter" — zie uittreksel gewestplan onder randnr. 8) kan dan oq geenszlf-ww rden aangehaald als de "in de omgeving bestaande toestand" waaraan et aangevraagde kan worden getoetst. Deze omgeving is geenszins relevant, zoals nochtans vereist door Uw Raad.

Ook voor de andere straten die de verwerende partij aanhaalt (de Hollekelderstraat, de Bezemheidelaan en de Kapellensteenweg) geldt eenzelfde redenering. Deze straten liggen nog verder verwijderd van het perceel van de aanvraag en kunnen nooit beeldbepalend zijn.

Bovendien is het ook opvallend dat de verwerende partij, wanneer zij naar een straat verwijst in een poging om duidelijk te maken dat het aangevraagde (een halfopen bebouwing op een dergelijk smal perceel) verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, zij telkenmale nalaat om specifiek aan te halen uit welke bestaande woningen dit dan wel blijkt.

Zo verwijst zij naar een niet nader gepreciseerd "bouwblok" in de Hollekelderstraat en stelt zij eenvoudigweg dat dit gekenmerkt wordt door een mix van halfopen en open bebouwingen. Op geen enkele manier toont de verwerende partij echter aan (door middel van een concrete verwijzing) dat het effectief gaat om halfopen bebouwingen met eenzelfde schaal zoals de woningen die overeenkomstig de aangevochten

verkavelingsvergunning kunnen worden opgericht en op eenzelfde smal perceel. Dit is dan ook geen deugdelijke en zorgvuldige motivering.

Verder poogt de verwerende partij zeer algemeen te stellen dat een perceelsbreedte van 13m80 gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing. Echter, een dergelijk gegeven mag men nooit alleenstaand bekijken. Men kan niet eenvoudigweg verwijzen naar wat "algemeen" aanvaard wordt in de ruimere provincie. Men dient na te gaan of de breedte van de nieuw te creëren kavels aanvaardbaar is in de relevante omgeving en dit door te verwijzen naar concrete soortgelijke percelen in de relevante omgeving. Indien men dit dan ook effectief doet (indien men de onmiddellijke en dus relevante omgeving in acht neemt) dan dient men vast te stellen dat er uitsluitend alleenstaande woningen voorkomen op kavels die allemaal veel breder zijn. Een concreet voorbeeld van deze "gangbare" perceelbreedte wordt blijkbaar door de verwerende partij niet gevonden in de omgeving, minstens verwijst zij hier niet naar wat een gebrekkige motivering uitmaakt. Enkel verwijst de verwerende partij naar een verkavelingsvergunning d.d. 7 juni 2004. Echter, ook hier is de verwerende partij uiterst karig aangaande de lokalisatie. Deze verkaveling zou gelegen zijn "ergens tussen de Bezemheidelaan en de Kapellensteenweg". Ten aanzien van dit alles kan ten overvloede nog vermeld worden dat enkele jaren terug een verkavelingsvergunning werd geweigerd voor een verkaveling met 5 kavels gelegen op het thans nog braakliggend hoekperceel aan de Gomarus Van Geelstraat en de Heikantstraat. Toen was het weigeringsmotief net dat een minimumbreedte van 20m per kavel in acht moest worden genomen. Enkel een vergunning met 4 kavels kon en werd toen afgeleverd.

Het gebrek aan precisie van de verwerende partij wanneer zij verwijst naar de in de omgeving bestaande toestand is stuitend. Uit het vernietigingsarrest van Uw Raad d.d. 25 juni 2013 kon nochtans duidelijk begrepen worden dat zo een vergunningverlenende overheid de aanvraag toets aan de in de omgeving bestaande toestand zij een duidelijke lokalisatie dient te hanteren wanneer zij verwijst. De verwerende partij miskent dan ook het gezag van gewijsde van Uw arrest:

...

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

32. Vooreerst valt op dat verzoekende partijen een wel zeer rigide en enge invulling geven aan de ruime beleidsruimte die een vergunningverlenende overheid heeft, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot wat zij beweren, is dergelijke rigide invulling van deze beleidsmarge niet verankerd in de rechtspraak van Uw Raad of van de Raad van State.

...

34. Verzoekende partijen beweren dat de "schaal" niet in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd betrokken. Zij verwijst hiervoor naar haar eigen bezwaarschriften m.b.t. de schaal van de op te richten tweewoonst, die wat betreft de kroonlijsthoogte niet aanvaardbaar zou zijn en oordeelt dat in de bestreden beslissing niet met alle relevante aandachtspunten rekening is gehouden.

*Nochtans wordt in de bestreden beslissing wél de schaal betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

*(...)*

*De motiveringsverplichting gaat niet zover dat expliciet het aantal meters hoogte moet worden vermeld, het is voldoende duidelijk dat de Deputatie de bouwhoogte van het project in dit geval grondig heeft afgewogen in functie van het aantal bouwlagen van de te realiseren halfopen bebouwing.*

*...*

*Immers blijkt uitdrukkelijk uit de beslissing zelf dat de Deputatie de naastliggende percelen- onder meer de percelen van de verzoekende partijen- in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werden betrokken. Anders dan verzoekende partijen dit zien, behoort het wél tot de ruime beleidsmarge van de Deputatie om, niettegenstaande dit gegeven en dit gegeven in de afweging betreffend, toch een halfopen bebouwing vergund kan worden op de betreffende locatie. De mogelijke "hinder" ten opzichte van de aanpalende percelen werd hierbij ook grondig afgewogen en er werd besloten dat de afstand tot de perceelsgrenzen voldoende groot is en de aanvraag past in wat verwacht zou kunnen worden als een normale mate van tolerantie wat privacy betreft. Uw Raad kan niet in de plaats van de Deputatie zich uitspreken of een halfopen bebouwing, op dat betreffende perceel, vanuit beleidsoogpunt toch aanvaardbaar is. Dit komt louter de vergunningverlenende overheid toe.*

*...*

*Het feit dat verzoekende partijen niet akkoord kunnen gaan met de bevindingen van het bestreden besluit, en de notie verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening een andere invulling wil geven, houdt geen valabele grond in om de beoordeling, die voldoende concreet en pertinent is, als kennelijk onredelijk te kunnen beschouwen.*

*Uit de motivering in het bestreden besluit en het door tussenkomende partijen bijgebrachte fotoverslag blijkt zeer duidelijk dat de bestreden beslissing rekening houdt met zowel de onmiddellijke relevante omgeving, als de bredere relevante omgeving. Op onderstaande kaart is het geel gearceerde deel het perceel waarop de verkavelingsaanvraag van toepassing is. De rood gearceerde percelen (waarvan één van eerste verzoekende partij G. Verpraet) betreffen percelen met een kroonlijsthoogte van meer dan vijf meter, dus in de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen perceel:*

*...*

*En dit is ook het geval in de ruimere omgeving, in de Gomarus Van Geelstraat:*

*...*

*In de Gomarus van Geelstraat komen aldus veelvuldig huizen/appartementen voor met een kroonlijst van 6m. De meest dichtbijgelegen woning met een kroonlijst van 6m (recent voltooid — Foto 06) is slechts 5 woningen verwijderd van het betrokken perceel. Nog één perceel verder bevindt zich de eerste halfopen bebouwing. (Foto 07). Andere woningen met een kroonlijst van 6 meter, zijn deze gelegen te Gomarus Van Geelstraat 41- 37- 10. De Deputatie vermeldt daarenboven terecht dat in de ruimere omgeving, nl. de richting van de Kapellensteenweg, onder meer in de Thillostraat en de Hollekelderstraat, meerdere halfopen bebouwingen voorkomen (cfr. supra).*

*Het is niet kennelijk onredelijk om, zoals thans gebeurt, toch halfopen bebouwing met de voorziene hoogte toe te laten op het te verkavelen terrein. De ruimtelijke draagkracht van*



*het perceel wordt immers- terecht- volgens de Deputatie niet overschreden en vandaar dat het ook verantwoord kan worden om het verdichtingsbeleid, dat in omgeving gevoerd wordt, ook toe te passen op dit vergunningsdossier. De percelen van verzoekende partijen worden hierbij niet "vergeten", maar enkel aanvaardt de Deputatie niet hun eis dat op dit terrein enkel open bebouwing mogelijk is. Er is trouwens geen enkel voorschrift dat zulks zou vereisen.*

*37. Tenslotte is er geen sprake van een schending van het gezag van gewijsde van het arrest van Uw Raad dd. 25 juni 2013. Immers wordt in de bestreden beslissing wel degelijk de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen terrein in de beoordeling betrokken en wordt grondig gemotiveerd, waarom de Deputatie een halfopen bebouwing met de voorziene bouwhoogte ter plaatse aanvaardbaar vindt. De motivering voldoet dan ook de vereisten, die Uw Raad in het voormelde arrest heeft gesteld betreffende de motivering.*

*...*

De verzoekende partijen verwijzen in hun toelichtende nota naar hun uiteenzetting in het verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen bekritiseren de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ze voeren aan dat het aspect "schaal" niet bij de beoordeling werd betrokken, niettegenstaande daaromtrent een bezwaar werd ingediend en dat de toets aan de in de omgeving bestaande toestand ondeugdelijk en onzorgvuldig is, met verwijzing naar het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad nr. A/2013/0340 van 25 juni 2013.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

*"...*

*§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op*

*hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*...*

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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 beslissing is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

De aanvraag beoogt het verdelen van een perceel in twee loten met het oog op het oprichten van gekoppelde half open bebouwing. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.840 m<sup>2</sup> en wordt opgedeeld in een loten van respectievelijk 980 m<sup>2</sup> en 862 m<sup>2</sup>. De voorziene kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter.

In eerste administratieve aanleg werd de aanvraag geweigerd omwille van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, die twee bezwaren gegrond achtte. Volgens dit advies bestaat de bebouwing in de omgeving uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen en kan enkel bebouwing toegelaten worden met dezelfde vorm en van hetzelfde type. Ook het bezwaar dat de voorziene bebouwing de enige in de omgeving is met een volwaardige verdieping wordt “deels terecht” geacht.

In de vorige – door de Raad vernietigde – beslissing nam de verwerende partij een andersluidend standpunt in. Verwijzend naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat een tweewoonst in de omgeving sporadisch voorkomt (“verkavelingswijziging in 2004”), stelde de verwerende partij dat een “tweewoonst met uitzicht van een eengezinswoning” op de betrokken locatie aanvaardbaar is. Daarnaast wordt in deze beslissing erkend dat met de kroonlijsthoogte van 6 meter een volwaardige verdieping wordt beoogd en dat dit in de straat niet voorkomt, maar toch aanvaardbaar geacht omdat de privacy van de aanpalende eigendommen niet in het gedrang wordt gebracht.

In het vernietigingsarrest van de Raad nr. A/2013/0340 van 25 juni 2013 wordt onder meer overwogen dat niet verduidelijkt wordt waar de tweewoonst (“verkavelingswijziging in 2004”) is gelegen ten aanzien van het betrokken bouwperceel, dat de voorziene hoogte van de bebouwing niet afdoende wordt beoordeeld door louter te stellen dat er geen verlies is aan ruimtelijke kwaliteit, dat de hoogte niet wordt onderzocht in functie van de in de omgeving bestaande toestand en dat in de bestreden beslissing elke beschrijving ontbreekt van de woningen in de omgeving van het betrokken bouwperceel, terwijl de verwerende partij zelf stelt dat een kroonlijsthoogte van 6 meter (en de daaruit volgende 3 bouwlagen) niet voorkomt in de straat van het bouwperceel.

Uit het voorgaande blijkt dat zowel de in de gevraagde verkaveling voorziene gekoppelde bebouwingswijze, als de voorziene bouwhoogte twistpunten waren tijdens de administratieve vergunningsprocedure en dat de Raad in het voormeld vernietigingsarrest vastgesteld heeft dat de vorige beslissing van de verwerende partij op deze punten gebrekkig gemotiveerd was.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien een eerdere beslissing door de Raad werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. In het geval een vergunningverlenende overheid zijn eerdere gunstige beslissing herneemt, waarvan door een vernietigingsarrest vast staat dat ze gebrekkig was gemotiveerd, dan mag een verzoeker verwachten dat uit de nieuwe beslissing blijkt dat met de dragende overwegingen van het arrest rekening is gehouden. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die het resultaat van zijn bevestigende beslissing onderbouwen, uiterst nauwkeurig uiteenzet. Het is de vraag of de verwerende partij daaraan heeft voldaan in de thans bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing, dat de naastliggende percelen vrijstaande woningen zijn met twee bouwlagen en een schuin dak, dat richting de Kappellensteenweg er meer verdichting wordt toegelaten, dat er in de Thillostraat meerdere half open bebouwingen zijn, met één of twee bouwlagen en een schuin dak, evenals in de Hollekelderstraat, dat het bouwblok duidelijk wordt gekenmerkt door een mix van halfopen en open bebouwing, dat uit verschillende verkavelingsvergunningen in de omgeving kan afgeleid worden dat een verdichting ondersteund wordt, dat een verkavelingswijziging van 7 juni 2004 die een bestaande eengezinswoning

omvormt naar een tweegezinswoning dit onder meer aantoonst en dat de twee half open bebouwingen één groot geheel uitmaken zodat het aan de straatzijde lijkt alsof beide woningen één woonentiteit vormen.

5.

Met de verzoekende partijen moet, in het licht van het voorgaande, vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig is.

Essentieel bij het beoordelen van de inpasbaarheid van het aangevraagde met de “in de omgeving bestaande toestand” is het bepalen van de voor het aangevraagd project relevante omgeving waar rekening mee dient gehouden te worden. Eveneens essentieel is vervolgens een juiste beschrijving van die relevante omgeving.

De verzoekende partijen wijzen er vooreerst niet ten onrechte op dat de aanpalende woningen in de bestreden beslissing lijken voorgesteld te worden als eengezinswoningen met twee bouwlagen en een hellend dak – en dus drie bouwlagen – terwijl uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanpalende eengezinswoningen twee bouwlagen tellen.

Daarnaast maken de verzoekende partijen, evenmin ten onrechte, een onderscheid tussen de omgeving van het bouwperceel, dat gelegen is in het deel van de betrokken straat dat zich situeert in een landelijk woongebied, en het verder gelegen deel van de straat, dat zich, samen met de Thillostraat, de Hollekelderstraat en de Kappellensteenweg, situeert in woongebied. Uit de stukken en foto's die worden voorgelegd blijkt duidelijk dat de gebieden naar bebouwing te onderscheiden zijn. Bovendien zijn de voormelde straten, zoals tevens blijkt uit de voorgelegde stukken en gegevens waarover de Raad vermogt te beschikken, op een dermate afstand gelegen dat zij niet kunnen beschouwd worden als de relevante omgeving van het betrokken bouwperceel. In de mate dat de verwerende partij in de bestreden beslissing bedoelt te verwijzen naar bebouwing met twee bouwlagen onder een hellend dak om de hoogte voorzien in de betrokken aanvraag aanvaardbaar te achten, moet vastgesteld worden dat die bebouwing gesitueerd wordt in de voormelde straten en derhalve buiten de voor de aanvraag relevante omgeving.

Bovendien is het loutere gegeven dat een verdichting aanvaardbaar is geen verantwoording om de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing te laten. Evenmin is het enkel gegeven dat de gekoppelde bebouwing aan de straatzijde het uitzicht kan hebben van een eengezinswoning een verantwoording om de voorziene bebouwing inpasbaar te achten in de voor het bouwperceel relevante omgeving. Het uitzicht van een bebouwing laat immers niet toe de overige kenmerken van die bebouwing, waaronder de schaal van de bebouwing, aanvaardbaar te achten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:*

*1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*

*2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*

*3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO in acht te nemen en, in het bijzonder, de voor het betrokken bouwperceel relevante omgeving bij haar beoordeling te betrekken.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Wout RAAIJMAKERS en de heer Jan STOKMANS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 september 2013, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein op een perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gommarus Van Geelstraat 69 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 55T.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.

5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ