

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1218  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0154/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Yves JACOBS</b> 2. mevrouw <b>Anne-Catherine SAUVAGE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jan GHYSELS en Yves SACREAS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1170 Brussel, Terhulpsessesteenweg 187
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	1. de bvba <b>LANDMETERSKANTOOR PEETERS – TORFS</b> 2. mevrouw <b>Véronique PEETERS</b> 3. de bvba <b>CODEMCO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek van 3 maart 2016 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het creëren van twee loten op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Hooghuis 3 en Rodestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 124l, 124h en 126c.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 10 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 4 mei 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Yves SACREAS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Bert VAN WEERDT *loco* advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 eerste en de tweede tussenkomende partij dienen op 9 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “2 kavels in open bebouwing” op de percelen gelegen te 3220 Holsbeek, Hooghuis 3 en Rodestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 124l, 124h en 126c.

In het aanvraagdossier worden de bestaande toestand en het verkavelingsconcept als volgt omschreven:

“ ...

#### **E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED**

*Het terrein is bebouwd met een huis in een speciale bouwstijl en dateert van +1- 1860. Aanpalend is er een kapel gebouwd en een hoeve. Deze gebouwen grenzen aan de straat Hooghuis. De tuin van deze woning heeft een grote diepte en grenst aan de Rodestraat. Momenteel geeft deze tuin een verlaten en verwilderde indruk. Langs de straatzijde staan enkele grote bomen, voornamelijk eiken, met een ondergroei van hultst, esdoornsoorten, bramen, klimop en andere pioniersplanten die het terrein aan het innemen zijn.*

*Het ganse terrein is sinds 1860 in handen van de familie Jacobs. Op 17 april 1973 werd het goed verdeeld in 4 loten zonder rekening te houden met de tuinzone noch rekening te houden met het erf Hooghuis. Plan in bijlage. Op het aanpalend erf (+1- de helft van het oorspronkelijk geheel) werd een zwembad opgericht met omringende verhardingen, bedoeld voor privédoeleinden.*

#### **F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT**

*De verkaveling voorziet 2 open bebouwingen langs de Rodestraat. De woning die herbouwd werd rond 1860, en opgenomen is in de lijst van erfgoed, wordt behouden op een voldoende groot perceel zodat dit huis met de kapel, kan blijven bestaan op een voldoende grote afstand van de verkaveling. Om rekening te houden met de omgeving, werden alle belangrijke bomen ingemeten en op het plan weergegeven, rekening houdend met de omvang van de bomen. Op het plan werden de bomen opgelijst met vermelding van de soort en hun diameter, gemeten op 1 m hoogte.*

*In de verkaveling voorzien we open bebouwingen, een bebouwingsvorm die in de omliggende straten veel voorkomt. De grootste eikenbomen langs de zuidzijde van het perceel, worden gespaard door een grote bouwvrije strook te voorzien langs de straat Hooghuis (bebouwing op min 17m uit de wegas en op min 9m uit een eik met diameter van 59cm). De mogelijke bouwzone is, vergeleken met het eerste verkavelingsontwerp, aanzienlijk verkleind om de impact van het project op de natuur te minimaliseren.*

*Om de inname van het terrein voor woningbouw en bijgebouwen beperkt te houden, worden 2 bijkomende voorwaarden opgelegd: de bebouwbare oppervlakte op het gelijkvloers wordt beperkt tot max.180 m<sup>2</sup> en de bijgebouwen worden gekoppeld uitgevoerd. De tuinzone kan zo de functie als groen omkadering van het geheel, maximaal vervullen.*

*De woningen worden op 12m uit de wegas van de Rodestraat ingeplant. Met een bouwdiepte van max. 15m en een tuinzone van +/- 15m, zullen de nieuwbouwwoningen en de oude woning voldoende ver van elkaar verwijderd zijn met een totale afstand tussen de woningen van ongeveer 45m. De grote Taxusstruik die centraal tegen de kavelgrens staat, breekt het rechtstreekse zicht tussen Hooghuis en de nieuwe woningen.*

*Bijkomend dienen de bouwers op de kavels een haag te planten langs de grens van lot 1 en dit met haagbeuk om te dienen als groenscherm. Bijkomend kan de eigenaar van lot 1 rhododendrons aanplanten langs zijn kant. Deze planten komen reeds veelvuldig voor in de bestaande tuin en zijn groenblijvend.*

*Om het bestaand groen karakter van de oude woning te versterken en de eenvormigheid van de tuinzone na te streven, dienen de oude hagen van haagbeuk langs de straatzijde hersteld te worden met nieuwe jonge planten.*

*In de bouwzone van de verkaveling, staan enkele eiken en opscheut van allerlei boomsoorten.*

*Hiervoor wordt een compenserende ontbossing aangevraagd. Een duidelijke afbakening van het te compenseren deel en het te behouden deel op het plan, garandeert het behoud van de grote eiken.*

*Al deze maatregelen dienen om de cultuurhistorische waarde van de site te bewaren en te versterken, in harmonie met nieuwbouwwoningen.*

*...*

Bij de aanvraag wordt ook een boscompensatieformulier gevoegd (nr. COMP/16/0009/VB) en dat werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos op 4 februari 2016.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aarschot-Diest', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Het "Hooghuys met Mariakapel en hoeve" is opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed (gekend onder ID 215704). Het perceel wordt als volgt omschreven:

*"...*

*Het Hooghuys is gelegen in het voormalige gehucht 'De Biest' en wordt reeds vermeld in 14de-eeuwse documenten. De Ferrariskaart (1771-1775) toont een opper- en neerhofstructuur bestaande uit een door water omgeven landhuis dat samen met de hoeve, moestuin en boomgaard nogmaals omgeven wordt door een rechthoekige walgracht. Ten noorden en oosten van de omwalde site bevinden zich vijvers omgeven door dreven. In een verkoopsakte van 1799 wordt het buitenverblijf of 'Speelgoed' omschreven als een huis met grote kelders, verscheidene kamers beneden en boven, een schuur, stallingen en een lusthof omgeven door water, daarbuiten bevinden zich een boomgaard, vier vijvers, een reservoir en een wandeldreef. Circa 1840 wordt de hoeve gesloopt en de vijver rond het*

*Hooghuys gedempt (zie mutatieschets 1840/11, Atlas der voetwegen, circa 1845 en de topografische kaart van 1865). De nieuwe hoeve ten noorden en een haaks bijgebouw ten noordwesten worden in 1868 op het kadaster geregistreerd (mutatieschets 1868/18). Circa 1872 worden er verbouwingswerken aan het Hooghuys opgetekend alsook de demping van de rechthoekige walgracht met uitzondering van de zuidzijde; het terrein wordt omhaagd en omzoomd door bomen (mutatieschets 1872/20). Bij de aanleg van een landschappelijke tuin op het einde van de 19de - begin 20ste eeuw werd de zuidelijk walgracht in de tuinaanleg geïntegreerd als een vijver. De Mariakapel in het haakse bijgebouw dateert van circa 1898 (mutatieschets 1898/16). In 1861 werd het domein aangekocht door de familie Jacobs die tot op heden eigenaar is.*

...

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 december 2015 tot en met 26 januari 2016, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 4 februari 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### **Conclusie**

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de onderstaande voorwaarden.***

**Voorwaarden** i.v.m. opdeling van de loten:

- de indeling van de loten en de bebouwbare oppervlakte per lot dienen aangepast te worden zodat de bomen 11 en 13 uit de bomeninventaris (inlandse eiken met diameter 86cm en 68cm) gespaard kunnen blijven
- de te behouden oppervlakte bos dient in lot 1 ondergebracht te worden om versnippering van het te behouden bos te vermijden

(...)

#### **Bijkomende voorwaarden:**

- Het plan met de te behouden bomen in de boominventaris dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

...”

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen (tijdig) advies uitgebracht.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### **Het openbaar onderzoek**

(...)

*Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren*

*De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Het openbaar onderzoek werd ingesteld van 28 december 2015 tot en met 26 januari 2016.*

*Er werd(en) 37 bezwaarschrift(en) ingediend binnen de termijn van het openbaar onderzoek. 35 bezwaarschriften bevatten dezelfde tekst. 2 overige bezwaarschriften zijn uniek. De bezwaren bespreken drie thema's:*

- *Het aangevraagde zou ernstige schade toebrengen aan het bouwkundig en landschappelijk erfgoed van het Hooghuis;*
- *Het aangevraagde zou indruisen tegen de gewenste beleidsontwikkelingen;*

- *Het aangevraagde zou een foute bomeninventaris bevatten en onduidelijk zijn; Evaluatie bezwaren*

*- Zoals de bezwaarindiener zelf aangeeft werd het oorspronkelijke gebouw met grachten gesloopt in 1840 en in 1868 vervangen door een nieuwbouwhoeve. Dat gebouw werd meermaals verbouwd tot het gebouw van vandaag, dat uit de verkaveling gesloten wordt. Bij de historische constructie blijft een tuin horen van 28 are. Het gebouw blijft onaangetast. De bezwaarindieners spreken van een 19<sup>e</sup> eeuwse landschapspark met sporen van 176 jaar geleden verloren gegane walgrachten. De landschappelijke tuinaanleg zou grotendeels bewaard zijn en met deze aanvraag aangetast of zelfs vernietigd. Echter, op de kaarten van Ferraris (1771-1778), Vandermaelen (1846-1854) en Popp (1842-1879) en op luchtfoto's uit de jaren 1950, 1970 en recente luchtfoto's is geen coherente inrichting van het terrein terug te vinden. De enige vaste constanten zijn vijf eiken en een wilde kastanje. Deze worden maximaal behouden door de voorwaarden die werden geformuleerd na onderzoek van het Agentschap Natuur en Bos.*

*- De culturele waarde van dit historische privéhuis en de tuin die niet gerelateerd kan worden aan een maatschappelijke beweging of gedachte, of aan een bepaalde bouwstijl of periode in de ontwikkeling van de regio, wordt niet voorgesteld door de bezwaarindieners, hoewel deze er uiteraard zeker is. Een bespreking van de context of historiografische beschrijving ontbreekt. Er wordt slechts op gespeculeerd zonder een historisch-wetenschappelijke studie te voorzien van de rijke context die meermaals geïmpliceerd wordt, en er zeker ook is, maar waarvan een sterke relatie met het voorliggende goed niet kan aangetoond of zelfs kort beschreven worden. Aldus verzeilt men in een cirkelredenering van semantische drogredenen. De onderzoeksvraag is wat de symbolische en culturele waarde is van het goed voor de maatschappij, en hoe deze opweegt tegen en bedreigd wordt door de mogelijkheden die men heeft in landelijk woongebied. Erfgoedwaarde is zeker aanwezig, maar op welke aandachtspunten moet men letten om het unieke karakter te behouden? Als beeldbepalend geldt het complex - constructie met tuin - niet aangezien de constructie verstopt ligt. Door het onafgebroken privé-karakter doorheen de eeuwen heeft het nooit centraal gestaan in de dorpsamenleving, en anderzijds is het complex evenmin een toonbeeld van hoe men individueel in de vorige drie eeuwen woonde. De beschreven erfgoedwaarde slaat vooral op het bouwkundige.*

*De begroeiing is ondanks zijn verwilderde schijnbaar willekeurige karakter wel zeer beeldbepalend. Bovendien wordt de natuurwaarde anderzijds duidelijk inderdaad gecompromitteerd, maar de ligging in landelijk woongebied houdt bepaalde mogelijkheden in die niet radicaal ontkend kunnen worden. Er wordt gestreefd naar een optimaal behoud van de oude gezonde bomen, door opvolging van de duidelijke voorwaarden die werden opgelegd door het Agentschap Natuur en Bos. Bij acuut gevaar kunnen latere bewoners inderdaad de waardevolle beschermde bomen alsnog kappen, maar hiervoor hebben ze nog steeds toestemming nodig. Een bezwaar meent met dergelijke stelling impliciet dat bebouwing en bomen onverenigbaar zijn. Het college stelt echter dat deze combinatie — zoals vooral in woonparkgebied — nochtans vaak wordt gemaakt en succesvol is.*

*Het GRS stelt dat de culturele erfgoedwaarde van een reeks gebouwen het verdient om bewaard te worden en dat het gewenst kan zijn om geen verdichting toe te laten om bepaalde waarden van de gebouwen te behouden. Of dit het geval is moet dus eerst nog beschouwd worden voor voorliggend project. De bezwaren maken geen enkele keer melding van de waarden die aangetast zouden worden maar spreken steeds van 'waarde' op zich. We menen dat de belangrijkste waarden van het goed neerkomen op het feit dat dit een uniek complex is in de deelgemeente, en dat het een van de weinige zaken is die herinnert aan de 19<sup>e</sup> eeuw van Nieuwrode met de toenmalige plattelandssamenleving en de heropleving van de Katholieke kerk, en aan de grote veranderingen die geleidelijk*

*doorsijpelden tijdens decennia van Industriële Revolutie in de dichter bebouwde kernen. Hoe voorliggend project dit symbool, dit restant, zijn herinnering afneemt, is niet duidelijk. Aangezien het gebouw in zijn huidige staat bewaard blijft, behoudt het complex zijn opmerkelijkste waarden.*

*(...)*

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De nabijgelegen dorpskernen zijn naar Vlaamse normen relatief compact gebleven. Deze eigenschap blijft best bewaard. De aanvraag draagt bij tot een compactere kern voor Nieuwrode doordat een groot onbebouwd perceel - op niettemin bescheiden, kwalitatieve en landschappelijke manier - wordt ontwikkeld.*

*De verkavelingstypologie is in overeenstemming met de omgeving. Het voorgestelde gabariet van de toekomstige woningen is afgestemd op de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften.*

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

#### *Functionele inpasbaarheid*

*De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open verband. De woningen hebben de gangbare voorzieningen horend bij het permanent verblijf, zoals bijvoorbeeld garages, tuinhuizen en berghokken. Het aangevraagde project past functioneel in de omgeving.*

#### *Mobiliteitsimpact*

*Bij de bouw van elke woning moeten op eigen terrein minstens 2 parkeerplaatsen voor personenwagens aangelegd worden, met afmetingen minimaal 2,75 m x 5 m, waarvan minstens één overdekt (garage of carport). De oprit voor de garage of carport kan ook als parkeerplaats beschouwd worden indien hij aan de afmetingsvoorwaarden voldoet. De Rodestraat wordt gekenmerkt door bescheiden woningen met eigen beperkte oprit. Twee bijkomende woningen (en erfontsluitingen) zullen de verkeersafwikkeling niet in het gedrang brengen. De straat is een goed uitgeruste verbindingsweg. De aanvraag heeft een beperkte mobiliteitsimpact op voorwaarde dat complementaire functies enkel mogelijk zijn indien ze geen bijkomende parkeerbehoefte veroorzaken.*

#### *Schaal*

*De schaal van de toekomstige woningen komt overeen met die woningen in de ruimere streek die eveneens bestaan uit twee bouwlagen. De meer onmiddellijke omgeving wordt gedomineerd door bescheiden woningen met 1 bouwlaag.*

#### *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De twee bouwkavels zijn 10a30ca en 7a30ca groot getekend maar dienen te verkleinen volgens de voorwaarden van het ANB zodat er - ook bij zorgvuldig opvolgen van de voorwaarden van het ANB - nog steeds voldoende ruimte overblijft om een tuinaanleg te voorzien. De woningen zijn in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik en bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving. Om een voldoende groene voortuin en bijgevolg een groen straatbeeld te verwezenlijken is het aangewezen slechts maximaal 1/3 van de voortuin te verharderen. De rest dient voorzien te worden van groenaanleg.*

#### *Visueel-vormelijke elementen*

*Gelet op het voorgestelde materiaalgebruik zal de toekomstige bebouwing moeten harmoniëren met de toekomstige omgeving. Om openheid in het woonlint optimaal te houden zijn zijdelingse bouwvrije stroken voorzien. Een landelijke architectuur en het vermijden van felle kleuren zijn belangrijke aandachtspunten.*

*Cultuurhistorische aspecten  
Niet van toepassing*

*Het bodemreliëf*

*Reliëfwijzigingen zijn strikt beperkt tot het nivelleren van de achteruitbouwstrook voor de strikt noodzakelijke toegang. Wat betreft reliëfwijzigingen dient rekening gehouden te worden met onderstaande wetgeving: Burgerlijk Wetboek: Artikel 640:*

*Lager gelegen erven zijn jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt. De eigenaar van het lager gelegen erf mag geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt. De eigenaar van het hoger gelegen erf mag niets doen waardoor de erfdienstbaarheid van het lager gelegen erf verzwaaard wordt. Bijgevolg kunnen geen reliëfwijzigingen toegestaan worden.*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*Er zijn geen aanwijzingen voor dat de aanvraag een opmerkelijke en onvermijdelijke hinder zal veroorzaken aan de buurt. Uiteraard kan het uitvoeren van werken in weekends en op feestdagen, hinder veroorzaken bij omwonenden.*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Advies*

*Voorwaardelijk gunstig*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 maart 2016 een verkavelingsvergunning aan de eerste en de tweede tussenkommende partij. Het college beslist, na overname van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt:

*“ ...*

*Het college van burgemeester en schepenen volgt niet het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar. Gelet op de afweging van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder betreffende de cultuur-historische aspecten, in de bezwaarschriften, weigert de gemeente de aanvraag tot verkaveling.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkommende partijen op 18 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen. Hij adviseert:

*“ ...*

*5.7 Beoordeling*

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5). De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet (artikel 6). Het verkavelen van een goed is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.

d) De bezwaren van de omwonenden, waarnaar in de weigering wordt verwezen, zijn vooral terug te brengen naar de historische en monumentale waarde van het Hooghuis en de aanpalende parkachtige tuin. In de inventaris van het Onroerend Erfgoed is het ensemble van gebouwen beschreven (dus met inbegrip van het aanpalende eigendom met hoeve), en de tuin, waarin zich eerder een slotgracht bevond. De volgende omschrijving is terug te vinden:

‘Circa 1872 worden er verbouwingswerken aan het Hooghuys opgetekend alsook de demping van de rechthoekige walgracht met uitzondering van de zuidzijde; het terrein wordt



*omhaagd en omzoomd door bomen (mutatieschets 1872/20). Bij de aanleg van een landschappelijke tuin op het einde van de 19de - begin 20ste eeuw werd de zuidelijk walgracht in de tuinaanleg geïntegreerd als een vijver.'*

*In een voorgaande aanvraag kon worden vastgesteld dat de begroeiing van de tuin, met verscheidene zeer grote hoogstammen eerder abstract was weergegeven, en er geen overeenstemming was met de reële plaatsing van de bomen. De bomenrand is beduidend breder dan de lineaire beplanting die werd weergegeven. In het huidige voorstel werden 14 hoogstammen opgetekend en genummerd weergegeven op het plan. In de bezwaren wordt gesteld dat de inventaris nog steeds onvolledig is, maar uit de oplijsting in het bezwaar blijkt dat niet enkel hoogstammen zijn genoteerd. Voor het rooien van individuele bomen en struiken die niet onder de definiëring van een hoogstam vallen geldt geen vergunningsplicht. De huidige weergave op het verkavelingsplan correspondeert met de waarnemingen ter plaatse.*

*In deze kan niet worden voorbijgegaan aan de samenhang tussen deze tuin en het historische gebouw. De aanwezigheid van dit geïnventariseerd gebouw op het originele eigendom kan niet leiden tot een totaal verbod om wijzigingen aan te brengen aan de tuin. Hier dient gesteld dat er geen bescherming rust op het gebouw en de omliggende tuin. De parkachtige tuin is ook niet geïnventariseerd als historisch park of tuin. De beslissing van Onroerend Erfgoed om geen advies uit te brengen kadert in de tendens naar verhoogde verantwoordelijkheid voor de gemeenten inzake het erfgoedbeleid.*

*In de bezwaarschriften wordt een beschrijving betrokken afkomstig van dezelfde administratie Onroerend Erfgoed, verstrekt aan één van de bezwaarindieners. De volgende belangwekkende passages kunnen worden aangehaald:*

*'de meeste tuinhistorische elementen zijn terug te vinden in het zuidelijk deel van de site. Het is van de straat gescheiden door een haag en hoog oprijzende loofbomen, waaronder een aantal monumentale eiken, en heeft zijn landschappelijke tuinaanleg nog grotendeels bewaard. (...)*

*Besluit: De tuin van het Hooghuys is een zeldzaam restant van een landschappelijk aangelegd parkje op het einde van de 19de eeuw, binnen de afbakening van een voormalige walgrachtsite die tot op heden duidelijk afleesbaar is in het landschap. Zoals reeds eerder vermeld, vergroot de aanwezigheid van de omringende tuin en de restanten van de grachten de ensemblewaarde van de site (...)*

*De site van het Hooghuys is beeldbepalend gelegen op de hoek van het Hooghuis en de Rodestraat. Door de historische bebouwing en het groene karakter van de site vormt ze een beeldbepalend element in de onmiddellijke omgeving en bezit de site een hoge contextwaarde'*

*De betrokken informatie is niet vervat in een bindend advies, of is zelfs geen advies, maar wanneer uit een dossier blijkt dat een aanvraag strijdig is met wenselijkheden vanuit een ander beleidsdomein, kan, in toepassing van het art. 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hieraan niet zomaar worden voorbijgegaan. Terecht wordt ook verwezen naar de beleidsmatige opties binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij geopperd wordt dat in de omgeving van historische panden verdichting mogelijk kan geweerd worden. In die zin vraagt de betrokken situatie om een ordening die een compromis inhoudt tussen de wenselijkheid tot behoud van de cultuurhistorische waarde van de site, en de normale planologische ontwikkelingsperspectieven voor dergelijke plaatsen.*

*De verkaveling voorziet in een afwerking van de straatwand aan de Rodestraat, wat binnen de verwachting valt. In het voorgaande dossier werd tot weigering overgegaan door de deputatie omwille van de wijze waarop deze verkaveling was opgevat. Meerbepaald om reden van een onvoldoende inspanning om rekening te houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van de plaats, zonder respect voor de aanwezige hoogstammen in parkachtig verband. Tegelijk werd erkend dat het volledig bevrozen van een perceel van meer dan 40 are in woongebied, in een kern, indruist tegen de principes van een rationeel ruimtegebruik, en dat enige ontwikkeling moest mogelijk zijn. De aanvrager kwam grotendeels tegemoet aan de geopperde bezwaren door over te gaan tot de typologie van open bebouwing op slechts 2 bouwpercelen i.p.v. de eerder geplande drie bouwpercelen.*

*Inzake de gewenste compactheid laat het ontwerp evenwel nog te wensen over. Op het lot 2 wordt een bouwvlak van 195m<sup>2</sup> voorgesteld, in te vullen tot 180m<sup>2</sup>, met een volume tot ca. 1100m<sup>3</sup>. Op het lot 3 wordt een bouwvlak van ca. 213m<sup>2</sup>, eveneens in te vullen tot 180m<sup>2</sup> en ca. 1100m<sup>3</sup>. De gevelbreedtes zijn op 13m en 13.05m voorzien. Dit gaat om zeer ruime woningen. ANB merkt terecht op dat dit tot het verdwijnen van 4 van de 14 opgelijste hoogstammen gaat, waar dit kan gereduceerd worden tot 2 bomen (nr. 12 en 14) bij een meer zorgvuldig gekozen compactere opvatting. Dit kan aangepast worden als voorwaarde bij een vergunning. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht deze voorwaarden al aan in de vervangende voorschriften. Een planaanpassing is hierbij nog aangewezen met de exacte aanduiding van de aangepaste planzones.*

*De afdeling Natuur en Bos paste nu ook het compensatievoorstel dusdanig aan dat de bosrand aan de weg Hooghuis integraal te behouden is, en beperkte de te ontbossen oppervlakte tot de strook aan de Rodestraat over de twee bouwzones. Daarbij in acht nemend dat een behoud als bos ook het onderhoud als bos vereist, met een eigen beschermingsstatuut (en bv. beperkingen naar afsluitingen toe en onderhoud van de onderetage, of zelfs betreding) en dit niet realistisch is om te verwachten ter hoogte van achteruitbouwstroken, bouwvrije stroken of stroken vlak achter de woningen.*

*Het is uitgesloten om het behoud van meer bos 'als bos' op te leggen dan die aantallen die opgelegd zijn in het boscompensatievoorstel, gezien het goedgekeurd boscompensatieplan een verplicht onderdeel vormt van de vergunning en het voorstel verbonden moet worden met de vergunning. Het kan aan de aanvrager niet opgelegd worden om een bos dat verdwijnt financieel te compenseren en tegelijk het behoud op te leggen.*

*Dit sluit evenwel niet uit dat wel een maximaal behoud van de bomen op deze plaats mag verwacht worden en daar waar dit onmogelijk blijkt een groene inkleding. Het is wél mogelijk om die zones die nu door ANB als 'te ontbossen' zijn weergegeven op dezelfde manier te behandelen als de zgn. 'bouwzones', zijnde de zones onmiddellijk rond de bouwvlakken waarin de tuinaanleg moet plaatsvinden. Het behoud van bomen kan dan wel gewaarborgd worden mits een voorwaarde bij de vergunning. ANB stelt nog voor om de te behouden bosstrook toe te voegen aan het lot 1. Dit waarborgt inderdaad beter het behoud van dit bos en dit werd ook al als voorwaarde opgenomen door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Een planaanpassing dringt zich daarbij wel nog op. Voor het overige bieden de verkavelingsvoorschriften afdoende waarborgen inzake een goede inpassing in de omgeving.*

### Conclusie

*De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de voorgestelde dichtheid en typologie binnen de verkaveling is in overeenstemming met wat typerend is voor de omgeving;*
- de parkachtige tuin bij het Hooghuis heeft geen beschermd statuut zodat een verdere ontwikkeling van het woongebied hier niet volledig kan verhinderd worden;*
- mits nog ondergeschikte aanpassingen aan het voorstel kan een maximaal behoud van de beboste stroken op het goed, alsook van de hoogstammen op de bouwkavels worden bekomen.*

*De aanvraag kan worden ingewilligd met volgende voorwaarden:*

- kavel 1, met de bestaande woning, uitgebreid met de te behouden bosoppervlakte, wordt uitgesloten uit de verkaveling;*
- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
- de voorwaarden die werden geformuleerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden gerespecteerd, met inbegrip van de aangepaste verkavelingsvoorschriften (als bijlage);*
- het aangepaste verkavelingsplan, met aangepaste bouwzones en toevoeging van de boszone aan lot 1, wordt nageleefd;*

*...*

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij herneemt grotendeels het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar past haar motivering aangaande de perceelsconfiguratie als volgt aan:

*“ ...*

*De afdeling Natuur en Bos paste nu ook het compensatievoorstel dusdanig aan dat de bosrand aan de weg Hooghuis integraal te behouden is, en beperkte de te ontbossen oppervlakte tot de strook aan de Rodestraat over de twee bouwzones. Daarbij in acht nemend dat een behoud als bos ook het onderhoud als bos vereist, met een eigen beschermingsstatuut (en bv. beperkingen naar afsluitingen toe en onderhoud van de onderetage, of zelfs betreding) en dit niet realistisch is om te verwachten ter hoogte van achteruitbouwstroken, bouwvrije stroken of stroken vlak achter de woningen.*

*Het is uitgesloten om het behoud van meer bos ‘als bos’ op te leggen dan die aantallen die opgelegd zijn in het boscompensatievoorstel, gezien het goedgekeurd boscompensatieplan een verplicht onderdeel vormt van de vergunning en het voorstel verbonden moet worden met de vergunning. Het kan aan de aanvrager niet opgelegd worden om een bos dat verdwijnt financieel te compenseren en tegelijk het behoud op te leggen.*

*Dit sluit evenwel niet uit dat wel een maximaal behoud van de bomen op deze plaats mag verwacht worden en daar waar dit onmogelijk blijkt een groene inkleding. Het is wél mogelijk om die zones die nu door ANB als ‘te ontbossen’ zijn weergegeven op dezelfde manier te behandelen als de zgn. ‘bouwzones’, zijnde de zones onmiddellijk rond de bouwvlakken waarin de tuinaanleg moet plaatsvinden. Het behoud van bomen kan dan wel gewaarborgd worden mits een voorwaarde bij de vergunning. ANB stelt nog voor om de te behouden bosstrook toe te voegen aan het lot 1. Dit zou het behoud van dit bos iets beter kunnen*

*waarborgen gezien de eigenaar van lot 1 er minder belang bij heeft om de belichting voor het eigen gebouw te verbeteren of de tuinstrook nog verder te vergroten en dit werd ook al als voorwaarde opgenomen door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze aanpassing leidt echter tot een vreemde en grillige perceelsconfiguratie die gangbaar vanuit stedenbouwtechnisch oogpunt vermeden wordt. Bovendien ontstaat het risico dat de eigenaar op lot 1 er te weinig belang bij heeft en zo het onderhoud als bos er dan weer onder te lijden te krijgt. De deputatie acht het wenselijker om toch de huidige kavelindeling ongewijzigd te bekomen. Voor het overige bieden de verkavelingsvoorschriften afdoende waarborgen inzake een goede inpassing in de omgeving.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de voorgestelde dichtheid en typologie binnen de verkaveling is in overeenstemming met wat typerend is voor de omgeving;*
- de parkachtige tuin bij het Hooghuis heeft geen beschermd statuut zodat een verdere ontwikkeling van het woongebied hier niet volledig kan verhinderd worden;*
- mits nog ondergeschikte aanpassingen aan het voorstel kan een maximaal behoud van de beboste stroken op het goed, alsook van de hoogstammen op de bouwkavels worden bekomen.*

*...*

De verkavelingsvoorschriften worden aan de beslissing gevoegd.

De tussenkommende partijen maken met een brief van 2 november 2016 aan de verwerende partij melding van enkele materiële verschrijvingen in de verkavelingsvoorschriften. Zo merken zij het volgende op:

*“ ...*

*Er is een rechtzetting nodig op twee punten:*

- In art. 1.1.A van de verkavelingsvoorschriften wordt, in strijd met de motivering van het besluit en in strijd met het goedgekeurde plan gesteld dat de als bos te behouden oppervlakte bij lot 1 gevoegd zou worden.*
- In de verkavelingsvoorschriften is er een vergissing gebeurd door op p.11 een paar correcties door te voeren in art. 2.1.C. Op p. 12 wordt identiek dezelfde bladzijde hernomen, maar dan zonder de correcties. P. 12 dient dus geschrapt te worden.*

*...”*

De verwerende partij bezorgt met een brief van 29 november 2016 de correcte verkavelingsvoorschriften aan de tussenkommende partijen.

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

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

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

*“ ...*

*Verzoekende partijen zijn natuurlijke personen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de door de deputatie Vlaams-Brabant op datum van 25 augustus 2016 verleende stedenbouwkundige vergunning zodat zij overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO over het rechtens vereiste belang en de vereiste hoedanigheid beschikken om dit besluit aan te vechten voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Het perceel van verzoekende partijen is immers gelegen naast het goed waarop de verleende verkavelingsvergunning betrekking heeft. Door de vergunning wordt dit goed opgesplitst in twee kavels bestemd voor woningbouw. De uitvoering van deze werken zal wanneer zij stedenbouwkundig worden vergund ontegensprekelijk hinder en nadelen teweegbrengen. Door de uitvoering van de verkavelingsvergunning zal tevens de landschappelijke en cultuur-historische waarde van de tuin van de “Hooghuis-site” worden aangetast of zelfs helemaal teloor dreigen te gaan waardoor het vrije en onaangetaste uitzicht van verzoekende partijen op deze tuin zal verloren gaan.*

*Verzoekende partijen beschikken dan ook in elk geval over het door artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO vereiste belang.*

*...”*

2.

De verwerende partij voert volgende exceptie aan:

*“ ...*

*Zoals blijkt uit bovenstaande regelgeving en rechtspraak volstaat het loutere nabuurschap niet. Verzoekende partijen dienen het risico op persoonlijke hinder of nadelen als gevolg van de realisatie van het bestreden besluit voldoende aannemelijk te maken. Bovendien moeten zij de aard en de omvang voldoende concreet omschrijven. Verwerende partij stelt echter vast dat verzoekende partijen hun eventuele persoonlijke hinder en nadelen niet concreet omschrijven. Ze stellen enkel dat de uitvoering van deze beslissing ontegensprekelijk hinder en nadelen zal teweegbrengen.*

*Daarnaast stellen verzoekende partijen dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de tuin van de “Hooghuis-site” zal worden aangetast waardoor hun zicht verloren gaat. Nochtans komt de bestreden beslissing van verzoekende partij net tegemoet aan deze bezwaren. De parkachtige tuin bij het Hooghuis heeft geen beschermd statuut*

zodat een verdere ontwikkeling van het woongebied hier niet volledig kan verhinderd worden. Toch besluit verwerende partij om nog twee bijkomende bomen te sparen. Zo wordt het rooien van aantal hoogstammige bomen beperkt tot twee zodat het parkachtig verband blijft bestaan. Het is dan ook niet duidelijk wat de persoonlijke hinder of nadelen voor verzoekende partijen dan concreet zijn en bijgevolg zijn ze onvoldoende aannemelijk gemaakt.

Het verzoekschrift tot nietigheid dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen.  
...

3.

De tussenkomenende partijen voeren eveneens een exceptie aan:

“... ”

In het ingediende verzoekschrift wordt aangehaald dat verzoekende partijen in de nabijheid van de voorziene verkaveling zouden wonen.

Het **loutere nabuurschap op zich volstaat evenwel niet** om aan de verzoekende partijen het rechte vereiste belang te verschaffen bij een beroep tegen een verkavelingsvergunning (RvVb 7 februari 2017, nr. RvVb/A/1617/0538).

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift onvoldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden verkavelingsbeslissing. Door verzoekers wordt aangehaald dat zij zogezegd “ontegensprekelijk hinder en nadelen” zouden ondergaan ten gevolge van de bestreden beslissing. Door de uitvoering van de verkaveling zou de zogenaamd landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de tuin van het ‘Hooghuis’ worden aangetast waardoor hun “vrije en onaangestaste uitzicht” verloren zou gaan.

Ten eerste dient te worden opgemerkt dat de kadastrale percelen waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, uiteraard niet behoren tot het eigendom van verzoekers. De **te verkavelen terreinen maken deel uit van de tuin van de woning Hooghuis nr. 3** en dus niet van de (zeer grote) tuin van verzoekers.

Bovendien kan niet zomaar worden aangenomen dat verzoekende partijen een vrij zicht zouden hebben op de te verkavelen loten, wel integendeel. Verzoekende partijen falen dan ook om concreet aan te tonen dat zij – gelet op de afstand tot de kavels, de aanwezige bebouwing en begroeiing - wel degelijk enig rechtstreeks zicht zouden hebben op de verkaveling.

(...)

Uit de bovenstaande luchtfoto blijkt dat het **zeer onwaarschijnlijk is dat vanuit de woning Hooghuis nr. 7 enig rechtstreeks zicht zal kunnen worden genomen op de twee kavels**. Verzoekers hebben zelf een grote en goed afgeschermd tuin. De vergunde kavels worden immers afgeschermd door het bestaande poolhouse dat werd opgetrokken langs de perceelsgrens (en waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning zou zijn verleend). Het zicht wordt eveneens afgeschermd door het aanwezige groenscherm met hoogstammige bomen dat zich bevindt over de perceelsgrens.

Op de betrokken percelen blijven bovendien talrijke hoogstammige bomen aanwezig die het zicht op de kavels eveneens zullen verhinderen (zie bijvoorbeeld hoogstammen nr. 4 en 5 zoals aangeduid in het boscompensatievoorstel, **Stuk 2, B**).

In het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 3 maart 2016 wordt ook aangehaald dat de hinder waarop verzoekers zich beroepen in geen geval zomaar kan worden aangenomen aangezien hun woning “verstopt” ligt (**Stuk 3**). Dit element wordt in geen geval tegengesproken door verzoekers.

*Door al deze elementen is het allerm minst vanzelfsprekend dat verzoekers zouden beschikken over enig belang om op te treden tegen de verleende verkavelingsvergunning. Verzoekende partijen beroepen zich immers enkel op een vermeende verstorening van hun uitzicht, terwijl het allerm minst is aangetoond dat zij enige rechtstreekse uitkijk op de twee kavels zouden kunnen hebben.*

*Derhalve is allerm minst aangetoond dat verzoekende partijen enige hinder of nadeel in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO zouden kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.*

*Het ingestelde beroep tot nietigverklaring is dan ook onontvankelijk wegens **gebrek aan belang** in hoofde van verzoekende partijen.*

*...*

4.

De verzoekende partijen antwoorden als volgt in hun wederantwoordnota:

*“ ...*

*Of de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de tuin al dan niet wordt aangetast door het bestreden besluit en of er afdoende tegemoet is gekomen aan de bezwaren van verzoekende partijen maakt het voorwerp uit van de beoordeling ten gronde, meer in het bijzonder van het eerste middel, en de beoordeling van dat element kan dan ook niet leiden tot de onontvankelijkheid van het verzoek tot vernietiging.*

*Dat er vanuit de woning van verzoekende partijen geen zicht zou zijn op de naast liggende verkaveling nu hun woning daarvan volledig is gescheiden door een bijgebouw/poolhouse en een hoogstammig groenscherm is onjuist. Langs de achterkant van de eigendom van verzoekende partijen bevindt er zich een afsluiting bestaande uit een doorzichtig traliwerk van ongeveer 1 meter hoogte van waaruit de vergunde verkaveling met de bouwzones voor de voorziene constructies en achteraan tevens de te verdwijnen bomen goed zichtbaar is (zie de foto's gevoegd als stuk 1 bij deze wederantwoordnota). Ook aan de voorkant van de tuin van verzoekende partijen bevindt zich dezelfde lage afsluiting die toelaat zicht te nemen op de aan de overzijde liggende eigendom (zie de foto's gevoegd als stuk 2 bij deze wederantwoordnota). Er is aan de voorkant van de tuin overigens geen “poolhouse” maar wel een overdekt terras, gelegen naast het zwembad, maar dit terras bevindt zich geenszins ter hoogte van de vergunde verkaveling die meer naar achter is gelegen. Vanop dit terras is overigens de tuin van Hooghuis 3 met op de achtergrond de bomen die in het kader van de verkavelingsvergunning zouden worden gekapt ook goed zichtbaar (zie stuk 3). Dat laatste geldt tevens vanuit het raam op de eerste verdieping van de woning van verzoekende partijen aan de achterkant. De vergunde verkaveling bevindt zich daarnaast ook niet op de hoek van de Rodestraat met de Hooghuisstraat zoals de pijlen op pagina 17 van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen zulks aangeven maar wel over de lengte van de Rodestraat tot vlak tegen de eigendom van verzoekende partijen.*

*Het vrije en open uitzicht van verzoekende partijen op de parkachtige tuin gelegen te Hooghuis 3 wordt door de vergunde verkaveling – die ook in zijn aangepaste versie voorziet in het verdwijnen van enkele waardevolle bomen – zoals eerder vermeld in het verzoek tot vernietiging dan ook weldegelijk aangetast waardoor verzoekende partijen niet alleen visuele hinder dreigen te ondervinden doch tevens zullen worden aangetast in hun wooncomfort.*

*De exceptie van onontvankelijkheid is dan ook ongegrond.*

*...”*

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen plots trachten aan te tonen dat zij wel concrete visuele hinder ondervinden. Deze toevoegingen komen volgens de tussenkomende partijen echter te laat en de bijgevoegde foto's zouden onduidelijk zijn zodat hieruit niet kan afgeleid worden welke bomen zouden verdwijnen en welke niet. De tussenkomende partijen hernemen vervolgens hun eerder betoog.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

Zoals de verwerende partij en de tussenkomende partijen terecht aanvoeren, volstaat het loutere nabuurschap op zich niet om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. Evenwel beperken de verzoekende partijen zich niet tot dit nabuurschap, maar stellen zij in hun verzoekschrift ook dat zij vrezen dat hun vrije en onaangetaste uitzicht zal verloren gaan.

De tussenkomende partijen stellen in hun schriftelijke uiteenzetting dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de verzoekende partijen een rechtstreeks zicht kunnen nemen op de beoogde kavels, zij staven dit met een luchtfoto. In antwoord op deze exceptie voegen de verzoekende partijen bij hun wederantwoordnota enkele foto's toe waaruit hun zicht op de beoogde kavels moet blijken. De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partijen met deze foto's een toevoeging geven aan hun initiële uiteenzetting die niet toegelaten is. Dit kan echter niet aangenomen worden.

Met de foto's geven de verzoekende partijen een antwoord op de excepties die door de verwerende en tussenkomende partijen werden ingeroepen. Uit deze foto's blijkt dat de verzoekende partijen vanop hun perceel een zicht hebben op de betrokken kavels. Hoewel uit deze foto's niet kan afgeleid worden waar deze precies getrokken zijn en wat de precieze impact van de werken op hun uitzicht zal zijn, volstaat het dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing. De verzoekende partijen tonen dit risico op afdoende wijze aan. De exceptie wordt verworpen.



## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1. § 1. 1° b) en 4.3.1. § 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij zetten dit als volgt uiteen:

“ ...

*Het bestreden besluit stelt dat in deze niet kan worden voorbijgegaan aan de samenhang tussen de tuin en het historische gebouw maar dat de aanwezigheid van dit geïnventariseerd gebouw op het originele eigendom niet kan leiden tot een totaalverbod om wijzigingen aan te brengen aan de tuin. Dat het bestreden besluit stelt dat er geen bescherming rust op het gebouw en de omliggende tuin en dat de parkachtige tuin dan ook niet is geïnventariseerd is als historisch park of tuin. Dat het bestreden besluit stelt dat de beslissing van Onroerend Erfgoed om geen advies uit te brengen kadert in de tendens naar verhoogde verantwoordelijkheid voor de gemeenten inzake het erfgoedbeleid. Dat het bestreden besluit stelt dat in de bezwaarschriften een beschrijving wordt gegeven afkomstig van dezelfde administratie Onroerend Erfgoed, verstrekt aan één van de bezwaarindieners en dat daaruit de volgende belangwekkende passages kunnen worden aangehaald:*

*(...)*

*Dat het hier gaat om een passage uit het schrijven dat aan verzoekende partijen door erfgoedonderzoeker mevrouw Marjolijn Van Damme van het Agentschap Onroerend Erfgoed werd gericht dd. 27 augustus 2015 (**stuk 6**) en waarnaar door verzoekende partijen werd verwezen in hun bezwaarschrift.*

*Dat het bestreden besluit evenwel stelt dat de betrokken informatie niet is vevat in een bindend advies van de administratie Onroerend Erfgoed en zelfs geen advies is maar dat wanneer uit een dossier blijkt dat een aanvraag strijdig is met de wenselijkheden vanuit een ander beleidsdomein met toepassing van artikel 4.3.4 VCRO hieraan niet zomaar voorbij gegaan kan worden. Het bestreden besluit stelt dat in dat verband ook terecht wordt verwezen naar de beleidsmatige opties binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij geopperd wordt dat in de omgeving van historische panden verdichting mogelijk kan geweerd worden en dat in die zin de betrokken situatie vraagt om een ordening die een compromis inhoudt tussen de wenselijkheid tot behoud van de cultuurhistorische waarde van de site, en de normale planologische ontwikkelingsperspectieven voor dergelijke plaatsen.*

*Dat het bestreden besluit dus uitdrukkelijk stelt dat niet voorbijgegaan kan worden aan de samenhang tussen de tuin en het historische gebouw en de cultuurhistorische waarde van de site ook uitdrukkelijk erkent doch vervolgens de verkavelingsvergunning verleent zonder dat de daarop betrekking hebbende argumenten nader worden onderzocht of beoordeeld.*

#### **Terwijl**

*Het gegeven dat Onroerend Erfgoed geen bindend advies heeft uitgebracht niet impliceert dat de vergunningverlenende overheid geen toetsing dient door te voeren aan de goede ruimtelijke ordening en zij in het kader van deze toetsing evenmin kan voorbijgaan aan de*

*feitelijke elementen die zij zelf aanhaalt met verwijzing naar de informatie die aan verzoekende partijen werd verstrekt door de administratie Onroerend Erfgoed en zij deze elementen dan ook minstens in haar beoordeling dient te betrekken.*

*Dat op grond van artikel 4.3.1. § 1. 1° b) VCRO een stedenbouwkundige vergunning dan ook dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dat op grond van artikel 4.3.1. § 2 VCRO in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening getoetst moet worden 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.*

*Dat inzake een aantal van deze aandachtspunten en criteria feitelijke elementen die daarop betrekking hebben wel worden weergegeven in het bestreden besluit doch niet nader worden onderzocht. Dat inzake de cultuurhistorische aspecten het bestreden besluit de cultuurhistorische waarde van de site uitdrukkelijk erkent doch inzake de beoordeling daarvan zich ermee vergenoegt te stellen dat de betrokken situatie om een ordening vraagt die een compromis inhoudt tussen de wenselijkheid tot behoud van de cultuurhistorische waarde van de site en de normale planologische ontwikkelingsperspectieven voor dergelijke plaatsen. Dat deze afweging in het bestreden besluit echter geenszins wordt doorgevoerd. Dat het betreden besluit inzake de cultuurhistorische aspecten van de aanvraag stelt dat in vergelijking met de voorgaande aanvraag die door de deputatie werd geweigerd nu wel rekening werd gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van de plaats zonder dat de deputatie daar evenwel verder op ingaat. Dat dienaangaande enkel gesteld wordt dat nu wordt voorzien in een open bebouwing op slechts twee bouwpercelen in plaats van de eerder geplande drie bouwpercelen en er tevens wordt verwezen naar het boscompensatievoorstel.*

*Dat ook de mobiliteitsimpact niet werd onderzocht terwijl er daarover door verzoekende partijen nochtans wel een bezwaar werd geformuleerd. Dat ook de visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag, die grotendeels samenhangen met de cultuur-historische aspecten van de aanvraag, niet naar behoren werden onderzocht. Dat het gegeven dat het gebouw of de tuin niet beschermd is dan ook niet impliceert dat deze elementen niet nader onderzocht dienden te worden.*

*Dat het bestreden besluit wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de toetsing aan door artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO voorziene decretale beoordelingselementen dan ook niet naar genoegen van recht is gemotiveerd waardoor tevens de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen in samenhang genomen met het motiveringsbeginsel worden geschonden. Dat de vergunningverlenende overheid immers niet aangeeft hoe op basis van de door haar zelf weergegeven feitelijke elementen die op verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betrekking hebben tot de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening besloten kan worden. Dat door de decretaal voorziene afwegingen niet te maken de vergunningverlenende overheid tevens kennelijk onzorgvuldig heeft gehandeld.*

### **Zodat**

*Het bestreden besluit de artikelen 4.3.1. § 1. 1° b) en 4.3.1. § 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van*

*bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur schendt.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partijen een andere mening zijn toegedaan omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zij geven aan voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie dan verwerende partij. Dit impliceert echter niet ipso facto dat verwerende partij bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen.*

*Zoals blijkt uit bovenstaande regelgeving en rechtspraak behoort het immers tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van verwerende partij om, binnen de grenzen van de opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. Het afleveren van een vergunning gaat m.a.w. gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte. De overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat een bepaalde beleidsmatige invulling vergt.*

*Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO bepaalt dat verwerende partij bij de beoordeling rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen met betrekking tot de aandachtspunten en criteria (o.a. ruimtegebruik). Verwerende partij oordeelt in het bestreden besluit dan ook het volgende:*

*(...)*

*Het komt de Raad dan ook niet toe om zijn beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van verwerende partij. Verwerende partij heeft haar bevoegdheid op een kennelijk redelijke manier uitgeoefend.*

*Daarnaast dient verwerende partij bij haar beoordeling rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Verwerende partij moet bovendien de redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt. De motivatie van het bestreden besluit spreekt voor zich:*

*(...)*

*Uit het bestreden besluit blijkt zeer duidelijk dat verwerende partij de bezwaarschriften en adviezen grondig heeft bestudeerd en hiermee rekening houdt bij haar beoordeling. Zo wordt onder andere het rooien van aantal hoogstammige bomen beperkt tot twee zodat het parkachtig verband blijft bestaan.*

*Tot slot dient opgemerkt te worden dat reeds een eerdere aanvraag (weigeringsbesluit d.d. 19 november 2015) werd geweigerd door verwerende partij omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De aanvrager komt bij de huidige aanvraag in grote mate tegemoet aan de bezwaren die in het weigeringsbesluit werden geuit door verwerende partij. Het is dan ook logisch dat verwerende partij oordeelt dat de aanvraag nu wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het eerste middel is ongegrond.*

3.

De tussenkomende partijen voegen nog het volgende toe:

“ ...

*Eén van de aandachtspunten die overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2 VCRO mee kunnen worden genomen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag zijn de cultuurhistorische aspecten, zoals bijvoorbeeld de opname van een onroerend goed in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*Hierbij dient te worden benadrukt dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed hoofdzakelijk een instrument vormt ter ondersteuning van het onroerenderfgoedbeleid met voornamelijk een academische waarde (...).*

*De opname van een pand op de inventaris van het bouwkundig erfgoed heeft slechts rechtsgevolgen met een zeer beperkte draagwijdte. Zo wordt de erfgoedtoets met betrekking tot deze inventaris niet voorzien (...). Overeenkomstig dergelijke erfgoedtoets zou het eventueel verlies van erfgoedwaarden worden getoetst aan het belang van een voorgenomen project.*

*Evenmin is sprake van een specifieke zorgplicht die zou moeten worden toegepast in het kader van de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De vergunningverlening is niet onderworpen aan een dergelijke zorgplicht (Parl. St. VI. Parl. 2012-2013, nr. 1901/1, 38). Artikel 4.1.8 van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt zelfs uitdrukkelijk dat de **opname van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris geen weigeringsgrond kan vormen voor een vergunning**.*

*Voor vergunningen met betrekking tot panden die zijn opgenomen op de inventaris dient wel een niet-bindend advies te worden ingewonnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed.*

*In casu werd door de aanwezigheid van een geïnventariseerde woningen op de terreinen een advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Hierdoor werden de beperkte juridische verplichtingen die volgen uit de opname van een onroerend goed in de inventaris van het bouwkundig erfgoed hoe dan ook nageleefd.*

*Door het **Agentschap Onroerend Erfgoed** werd evenwel **geen advies** verstrekt. Uit de omstandigheid dat deze instantie geen advies heeft verstrekt, kan alleen maar worden afgeleid dat de vermeende erfgoedwaarden niet belangrijk zijn.*

*Desondanks werd in de bestreden beslissing een afdoende beschrijving gegeven van de relevante terreinen, de directe omgeving en de cultuurhistorische waarde ervan:*

*(...)*

*Er kan in alle redelijkheid niet worden ontkend dat de vergunningverlenende overheid zich geen goed beeld heeft gevormd van de bestaande toestand. Hierbij wordt ook uitdrukkelijk verwezen naar de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de cultuurhistorische waarde van de aanwezige gebouwen.*

*Hierbij dient te worden benadrukt dat enkel de gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*De inventaris verwijst immers enkel naar het “Hooghuys met Mariakapel en hoeve” en niet naar de tuin of omgeving van deze gebouwen. Overeenkomstig het toenmalige artikel 12/1 van het Monumentendecreet konden ook alleen maar constructies worden geïnventariseerd. De tuin of niet-bebouwde gedeelten van de percelen zijn aldus niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De omstandigheid dat naar het bestaan van een tuin rondom de geïnventariseerde gebouwen wordt verwezen in de inventaris doet hieraan geen afbreuk. In de bestreden beslissing wordt dan ook benadrukt*

*dat de tuin niet is geïnventariseerd als tuin of park, hetgeen niet wordt ontkend door verzoekende partijen.*

*Overeenkomstig de beschrijving van de inventaris van het bouwkundige erfgoed wordt belang gehecht aan de bouwkundige aspecten van de bestaande gebouwen, met name het zgn. 'Hooghuis' (gebouw met 17de eeuwse vormelijke restanten), de Mariakapel en de voormalige hoeve. Hierbij worden de architecturale kenmerken en de gebruikte bouwmaterialen uitvoerig beschreven. De beschrijving vermeldt slechts kort dat er op de site op het einde van de 19de eeuw of aan het begin van de 20ste eeuw een landschappelijke tuin zou zijn aangelegd. De landschappelijke tuinaanleg zou echter slechts "deels bewaard" zijn.*

*Het spreekt voor zich dat de verkavelingsvergunning de geïnventariseerde erfgoedwaarden van de bestaande gebouwen zoals beschreven in de inventaris niet aantast. De verkavelingsvergunning splitst enkel twee loten af van het kadastrale perceel waarop de woning Hooghuis nr. 3 zich bevindt, zodat de eventuele impact van de verkaveling enkel betrekking kan hebben op de tuin van deze woning.*

*In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de eerdere verkavelingsaanvraag was geweigerd "om reden van een onvoldoende inspanning om rekening te houden met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van de plaats, zonder respect voor de aanwezige hoogstammen in parkachtig verband". Thans wordt geoordeeld dat in de aanvraag tegemoet wordt gekomen aan deze bezwaren door onder meer slechts te voorzien in 2 bouwpercelen in plaats van 3 bouwpercelen. Hierdoor dienen veel minder hoogstammige bomen te verdwijnen en kan het 'parkachtige' uitzicht van de tuin grotendeels bewaard blijven. Om deze reden werden in de vergunningsbeslissing ook de bouwzones licht aangepast waardoor bijkomend nog 2 hoogstammige bomen bewaard blijven.*

*Doordat "de bosrand aan de weg Hooghuis integraal [blijft] behouden" en er enkel een beperkte ontbossing wordt voorzien aan de achterzijde van het kadastrale perceel blijft het bestaande uitzicht maximaal bewaard. Verzoekers kunnen dan ook niet ontkennen dat in de bestreden beslissing geen rekening zou zijn gehouden met de visueel-vormelijke aspecten van de verkavelingsaanvraag.*

*De bestreden beslissing benadrukt nog dat het volledig bevrozen van een perceel van meer dan 40 are in woongebied, in een kern, volledig indruist tegen de principes van rationeel ruimtegebruik en dat ontwikkeling mogelijk moet zijn.*

*Door de vergunningverlenende overheid wordt aangegeven dat wegens het ontbreken van enig beschermd statuut bij het Hooghuis de ontwikkeling van het woongebied niet volledig kan worden verhinderd. De vergunningsbeslissing houdt dan ook een **compromis in "tussen de wenselijkheid tot behoud van de cultuurhistorische waarde van de site, en de normale planologische ontwikkelingsperspectieven"**. Dit compromis bestaat er precies in dat niet wordt gekozen voor het volledige ontwikkelen van de percelen, waarbij zou worden voorzien in minstens drie kavels, conform de planologische bestemming. Integendeel wordt ervoor geopteerd om slechts twee kavels aan de achterzijde te voorzien met een maximaal behoud van de aanwezige hoogstammige bomen. Doordat zoveel mogelijk hoogstammige bomen worden gespaard en door het volledige behoud van de bosrand langs de weg Hooghuis blijft het zgn. 'parkachtige' uitzicht van de tuin zoveel mogelijk bewaard.*

*De bestreden beslissing heeft aldus wel degelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten van de site overeenkomstig de vereisten van artikel 4.3.1 VCRO. Verzoekende partijen maken niet concreet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.*

*Ondergeschikt dient te worden opgemerkt dat de erfgoedwaarde of de cultuurhistorische waarde van de tuin slechts als zeer beperkt kan worden aangemerkt.*

Hierbij dient te worden benadrukt dat de tuinen bij Hooghuis nr. 7 en nr. 3 niet zijn opgenomen in de inventaris van historische tuinen en parken. Artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet voorziet nochtans in de mogelijkheid tot opmaak en vaststelling van een dergelijke inventaris. Doordat de kwestieuze 'tuin' niet werd opgenomen in deze specifieke inventaris, bestemd voor tuinen en park die wel (historisch) waardevol zijn, moet worden aangenomen dat de bevoegde instanties deze tuin hoegenaamd niet historisch of waardevol achten. Reden waarom het Agentschap Onroerend Erfgoed ook geen advies uitbracht naar aanleiding van de vergunningsaanvraag.

In de inventaris wordt slechts kort aangegeven dat op het einde van de 19de eeuw of aan het begin van de 20ste eeuw mogelijks een landschapstuin werd gecreëerd. Uit de inventaris kan niet afgeleid worden wat de precieze contouren van deze tuin waren. Er wordt een schets gegeven van de tuin op het ogenblik van de opname op de inventaris, met de vermelding dat het zou gaan om een "deels bewaarde landschappelijke tuinaanleg". In welke mate het gaat om een historisch "bewaarde" dan wel een nieuwe tuinaanleg is kennelijk niet meer vast te stellen op dat ogenblik.

De ironie wil dat uit de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en uit het schrijven van de dienst onroerend erfgoed dat verzoekers voorleggen, blijkt dat het de familie Jacobs is die het oorspronkelijke domein opgesplitst heeft.

Het ensemble dat op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is het "Hooghuys met Mariakapel en hoeve". De woning van verzoekers maakt dus deel uit van dit ensemble.

In het schrijven van het agentschap onroerend erfgoed dd. 27 augustus 2015 wordt bevestigd dat het domein in de 2<sup>e</sup> helft van de 20<sup>e</sup> eeuw werd opgesplitst door de familie Jacobs. Het domein werd opgedeeld bij splitsingsakte van 27 april 1973 (**Stuk 11**). Aangaande de beweerdde cultuurhistorische waarde van de tuin wordt gesteld dat "de meeste tuinhistorische elementen [...] terug te vinden [zijn] in [het] zuidelijk deel van de site".

Door de aanleg van een groot zwembad, een bijhorend poolhouse, een muur op de scheiding tussen beide percelen en een grote parkeerplaats voor meerdere voertuigen achteraan de woning moet inderdaad worden vastgesteld dat er van enige 'parkachtige' tuin op het perceel van verzoekende partijen hoe dan ook geen sprake meer kan zijn, indien zulks ooit al het geval is geweest. Er dient te worden vastgesteld dat door het residentieel gebruik van de site door twee verschillende woningen elk (visueel) geheel dat ooit zou hebben bestaan tussen de woning Hooghuis nr. 3 en Hooghuis nr. 7 volledig is verdwenen. In tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd is minstens ten gevolge van de juridische splitsing van de site wél een visuele splitsing ontstaan. De percelen waarop de hoeve en het zgn. 'Hooghuis' stonden, kwamen in handen van verschillende eigenaars. Er kan worden aangenomen dat hierdoor ook een fysieke afbakening plaatsvond tussen beide eigendommen. De afzonderlijke toegangen samen met de muur en het poolhouse langsheen de perceelsgrens zorgen voor een duidelijk zichtbare afbakening tussen beide eigendommen, zodat elk vermeend 'parkachtig' uitzicht hoe dan ook is verdwenen.

Volgens een schrijven dat verzoekende partijen hebben bekomen van een personeelslid van het Agentschap Onroerend Erfgoed zou de tuin zagezegd een "historische waarde" beschikken. Hierbij wordt geponeerd dat de site al op de Ferrariskaart zou kunnen worden waargenomen. Vervolgens wordt aangehaald dat "vermoedelijk" op het einde van de 19de eeuw of aan het begin van de 20ste eeuw een "landschappelijke tuin" zou zijn aangelegd. Deze tuin zou zijn omgeven door walgrachten en centraal was blijkbaar een vijver aanwezig. Van de "bomengroepjes" en "graspartijen" wordt aangenomen dat dit de overblijfselen vormen van het aangelegde park.

Het schrijven dat verzoekers op eigen initiatief bekwamen van een personeelslid van het Agentschap Onroerend Erfgoed kan in geen geval worden beschouwd als een advies verstrekt door het Agentschap Onroerend Erfgoed in het kader van de

vergunningsprocedure. Er wordt overigens nogmaals benadrukt dat een dergelijk advies hoe dan ook niet-bindend is.

Bovendien kunnen er ernstige vragen worden gesteld bij de wetenschappelijke waarde van het aangehaalde schrijven en het zagezegde historisch onderzoek.

Ten eerste is op het terrein geen enkel spoor meer terug te vinden van de gesteldheid ten tijde van de opmaak van de Ferrariskaart. Op de Ferrariskaart zou op de betreffende terreinen (of in de omgeving, cfr. infra) een gebouw staan aangeduid dat volledig werd omgeven door grachten met water. De grachten werd echter in de loop der eeuwen gedempt en zijn niet meer waar te nemen. Dit werd al aangegeven in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (**Stuk 3**). De gesteldheid zoals aangegeven op de Ferrariskaart ging volledig verloren en is thans niet meer terug te vinden op het terrein. De grachten zijn verdwenen, er werd een nieuwe weg en Rodestraat aangelegd door het terrein, in de directe omgeving werden verschillende woningen gebouwd en verkavelingen aangelegd, ... Aanduidingen op de Ferrariskaart kunnen bovendien niet zomaar worden overgezet naar hedendaagse kadastrale percelen. Deze kaarten bevatten immers verschillende inhoudelijke en geometrische vervormingen (P. DE MAEYER, "De Ferraris Kaarten", [www.ngi.be](http://www.ngi.be), **Stuk 10**):

(...)

Ten tweede is het volledig onduidelijk wanneer een 'parkachtige tuin' zou zijn aangelegd, hoe deze er dan wel zou hebben uitgezien en wat de grootte hiervan was. Alle informatie hieromtrent lijkt op geen enkel stuk te zijn gesteund. Uit het louter bestaan van bomen en grasvelden kan niet zomaar worden afgeleid dat vroeger een historische landschapstuin zou zijn aangelegd geweest. Hierbij kan ook de vraag worden gesteld wat precies de unieke historische waarde zou zijn van een dergelijke tuin. Het aanvraagdossier en het daarbij gevoegde fotodossier maken ook duidelijk dat de vermeende structuurbepalende elementen van het park – wandelpaadjes, een centrale vijver, een brug over deze vijver – zijn verdwenen. Bovendien moet worden vastgesteld dat door de bouw van verschillende constructies elk zagezegd 'parkachtig' karakter hoe dan ook werd vernietigd. De aanleg van onder meer een zwembad, scheidingsmuur, poolhouse en een verhard parkeerterrein voor meerdere voertuigen met oprit is immers totaal onverenigbaar met de specifieke kenmerken van een werkelijke 19<sup>de</sup> eeuwse landschapstuin.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de historische waarde enkel kan worden teruggebracht op de aanwezige gebouwen. Alleen deze zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De aanwezigheid van bomen rondom een geïnventariseerd gebouw kan er niet voor zorgen dat deze bomen daardoor ook zelf historisch waardevol zouden worden. De tuin werd dan ook niet opgenomen in de inventaris van historische tuinen en parken.

Door het gebrek aan een cultuurhistorische waarde van de tuin van de woning Hooghuis nr. 3 kan aan de vergunningverlenende overheid hoe dan ook niet worden verweten hier onvoldoende rekening mee te hebben gehouden.

In tegenstelling tot hetgeen door verzoekers wordt beweerd in hun verzoekschrift, werd in het door hen ingediende bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek geen enkele opmerking geformuleerd betreffende de vermeende mobiliteitsimpact van de verkavelingsvergunning.

Aangezien de verkavelingsvergunning slechts voorziet in de creatie van twee loten voor de bouw van een ééngezinshuizen kan niet worden ingezien op welke wijze uitdrukkelijk rekening diende te worden gehouden met de mobiliteitsaspecten. Verzoekers maken ook niet aannemelijk op welke wijze de verleende vergunning zou kunnen zorgen voor enige merkbare mobiliteitshinder.

Hoger werd aangetoond dat het middel ongegrond is. Bij de weerlegging van het middel werd er onder meer op gewezen dat verzoekers zélf aan de basis liggen van de opdeling

van de oude tuin die mogelijk ooit bestaan heeft. Verzoekers wonen zélf in een kavel dat afgesplitst werd van de terreinen waarop, beweerdelijk, ooit een waardevol ensemble aanwezig was. Zij hebben in hun tuin een zwembad enz... gebouwd. Waar het hun eigen comfort betrof, hebben verzoekers zich dus blijkbaar nooit bekommerd om de beweerd waardevolle tuin (quod non).

Er dient bijgevolg vastgesteld te worden dat het middel in de eerste plaats onontvankelijk is wegens gebrek aan belang bij het middel.

Volgens een vaste rechtspraak, die thans bevestiging heeft gekregen in de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State, dient een verzoeker niet alleen bij het beroep, maar ook bij elk van de ingeroepen middelen een voldoende belang te kunnen laten gelden (RvS De Luyck, nr. 193.137 van 11 mei 2009).

Zo werd in een arrest van de Raad van State de vereiste van het belang bij het middel toegepast op een middel gesteund op de niet-naleving van de toegankelijkheidsvereisten bij de afgifte van een bouwvergunning. De Raad van State stelt vast (RvS Croenen, nr. 215.000 van 8 september 2011):

(...)

Ook Uw Raad heeft er in verschillende arresten op gewezen dat een verzoeker niet enkel moet aantonen dat hij belang heeft bij zijn beroep, maar dat hij ook belang moet hebben bij de middelen die hij inroept. Een middel is maar ontvankelijk als de verzoeker door de miskennen van een bepaling nadeel heeft geleden (RvVb, 30 oktober 2012, nr. A/2012/0439).

Deze rechtspraak werd inmiddels gecodificeerd in het gewijzigde art. 14, §1, tweede lid van de Gecoördineerde Wetten op de Raad van State, dat bepaalt dat onregelmatigheden slechts aanleiding geven tot nietigverklaring, als ze een invloed konden uitoefenen op de draagwijdte van de genomen beslissing, de betrokkenen een waarborg hebben ontnomen of als gevolg hebben de bevoegdheid van de steller van de handeling te beïnvloeden (ingevoegd bij art. 2, 3° van de Wet van 20 januari 2014 en van toepassing sedert 3 februari 2014).

In de procedure bij Uw Raad werd zopas met het wijzigingsdecreet van 9 december 2016 een soortgelijke bepaling ingevoerd in art. 35 DBRC ("Een onwettigheid geeft alleen aanleiding tot een vernietiging, als de partij die ze aanvoert, wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid.").

Verzoekers hebben evident geen belang bij het eerste middel. Het is immers, in het kader van dit middel, de spreekwoordelijke pot die de spreekwoordelijke ketel verwijt dat hij gezegd zwart ziet.

Het eerste middel is ongegrond.

...

#### 4.

De verzoekende partijen antwoorden als volgt in hun wederantwoordnota:

“ ...

Verzoekende partijen handhaven hun wettigheidskritiek dat de beoordeling van de aanvraag inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren is uitgevoerd. Dat is zeker zo voor wat betreft de cultuurhistorische aspecten van de aanvraag. Dat het wat betreft dat aspect weldegelijk gaat over een relevant aspect van beoordeling blijkt uit de beoordeling die in het bestreden besluit zelf is vervat en waarin de beschrijving van de administratie Onroerend Erfgoed wordt geciteerd en op grond waarvan de cultuurhistorische waarde van de site uitdrukkelijk wordt erkend in het bestreden besluit (zie pagina 5 van het bestreden besluit, 2° paragraaf alwaar wordt gesteld dat de betrokken situatie vraagt om een ordening die een compromis inhoudt tussen de wenselijkheid tot



*behoud van de cultuurhistorische waarde van de site en de normale planologische ontwikkelingsperspectieven). Of er nu al dan niet een officieel advies werd verleend door de administratie Onroerend Erfgoed, of aan het schrijven van de betrokken dienst al dan niet een bindende waarde toekomt, wat er de wetenschappelijke waarde van is en of de bescherming alleen betrekking heeft op het pand of ook op de tuin doet niet ter zake nu in het bestreden besluit de cultuurhistorische waarde van de site in zijn geheel, met verwijzing naar dat schrijven, uitdrukkelijk wordt erkend. Overigens wordt in dat verband in de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet alleen het pand maar ook de tuin vermeld als behorende tot het betreffende bouwkundig erfgoed (stuk 5, verzoek tot vernietiging).*

*Dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een zekere discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt is dan ook juist maar op grond van de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen die ook door de deputatie in haar nota wordt geciteerd moet de vergunningverlenende overheid de in de omgeving bestaande toestand wel in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen en dient de Raad voor Vergunningsbetwistingen na te gaan of de vergunningverlenende overheid op grond van de feiten die zij zelf vaststelt in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (R.v.Vb., nr. A/1617/0651 van 14 maart 2017).*

*Wat de beoordeling van de cultuurhistorische waarde betreft, die in het bestreden besluit dus nadrukkelijk wordt erkend, vergenoegt het bestreden besluit zich er toe te stellen dat er een compromis moet worden gezocht tussen deze cultuurhistorische waarde en de normale planologische ontwikkelingsperspectieven van de site. In dat verband wordt er enkel gesteld dat ten aanzien van een voorgaande aanvraag er nu maar 2 bouwpercelen zijn voorzien in plaats van 3 en een aantal hoogstammen worden gespaard. De verdere beschouwingen die in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen worden naar voren gebracht kunnen niets toevoegen aan de overwegingen van het bestreden besluit nu op grond van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen de motivering inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, en in voorliggend geval specifiek de cultuurhistorische aspecten, in het bestreden besluit zelf moet zijn terug te vinden gelet op het feit dat het gaat om een bestuurshandeling met individuele draagwijdte. Dat geldt evenzeer voor het door de tussenkomende partijen aangehaalde element dat de tuinen van Hooghuis nr. 7 en nr. 3 vroeger één geheel vormden wat overigens andermaal geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van de tuin gelegen te Hooghuis nr. 3 waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft en waarvan de cultuurhistorische waarde in het bestreden besluit zelf wordt erkend.*

*Voor wat betreft het nadeel dat verzoekende partijen kunnen laten gelden bij het middel verwijzen zij naar hetgeen zij hoger stelden onder de ontvankelijkheid van hun verzoek tot vernietiging.*

*Het eerste middel is gegrond.*

*...*

5.

De tussenkomende partijen voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In essentie voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de waarde van de historische site “Hooghuis met Mariakapel en hoeve” en de omliggende tuin niet op afdoende wijze heeft betrokken bij het tot stand komen van de bestreden beslissing. Zo stellen zij dat de bestreden

beslissing de cultuurhistorische waarde van de site wel erkent, maar toch besluit dat het voorzien van twee kavels met open bebouwing inpasbaar zijn in de voorliggende constellatie. Tevens wijzen zij op het feit dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag onvoldoende onderzocht is.

## 2.1.

Aangaande de historische waarde van het gebouw “Hooghuys” wordt het volgende gesteld in de bestreden beslissing:

“...  
d) De bezwaren van de omwonenden, waarnaar in de weigering wordt verwezen, zijn vooral terug te brengen naar de historische en monumentale waarde van het Hooghuis en de aanpalende parkachtige tuin. In de inventaris van het Onroerend Erfgoed is het ensemble van gebouwen beschreven (dus met inbegrip van het aanpalende eigendom met hoeve), en de tuin, waarin zich eerder een slotgracht bevond. De volgende omschrijving is terug te vinden:

*‘Circa 1872 worden er verbouwingswerken aan het Hooghuys opgetekend alsook de demping van de rechthoekige walgracht met uitzondering van de zuidzijde; het terrein wordt omhaagd en omzoomd door bomen (mutatieschets 1872/20). Bij de aanleg van een landschappelijke tuin op het einde van de 19de - begin 20ste eeuw werd de zuidelijk walgracht in de tuinaanleg geïntegreerd als een vijver.’*

*In een voorgaande aanvraag kon worden vastgesteld dat de begroeiing van de tuin, met verscheidene zeer grote hoogstammen eerder abstract was weergegeven, en er geen overeenstemming was met de reële plaatsing van de bomen. De bomenrand is beduidend breder dan de lineaire beplanting die werd weergegeven. In het huidige voorstel werden 14 hoogstammen opgetekend en genummerd weergegeven op het plan. In de bezwaren wordt gesteld dat de inventaris nog steeds onvolledig is, maar uit de oplijsting in het bezwaar blijkt dat niet enkel hoogstammen zijn genoteerd. Voor het rooien van individuele bomen en struiken die niet onder de definiëring van een hoogstam vallen geldt geen vergunningsplicht. De huidige weergave op het verkavelingsplan correspondeert met de waarnemingen ter plaatse.*

*In deze kan niet worden voorbijgegaan aan de samenhang tussen deze tuin en het historische gebouw. De aanwezigheid van dit geïnventariseerd gebouw op het originele eigendom kan niet leiden tot een totaal verbod om wijzigingen aan te brengen aan de tuin. Hier dient gesteld dat er geen bescherming rust op het gebouw en de omliggende tuin. De parkachtige tuin is ook niet geïnventariseerd als historisch park of tuin. De beslissing van Onroerend Erfgoed om geen advies uit te brengen kadert in de tendens naar verhoogde verantwoordelijkheid voor de gemeenten inzake het erfgoedbeleid.*

*In de bezwaarschriften wordt een beschrijving betrokken afkomstig van dezelfde administratie Onroerend Erfgoed, verstrekt aan één van de bezwaarindieners. De volgende belangwekkende passages kunnen worden aangehaald:*

*‘de meeste tuinhistorische elementen zijn terug te vinden in het zuidelijk deel van de site. Het is van de straat gescheiden door een haag en hoog oprijzende loofbomen, waaronder een aantal monumentale eiken, en heeft zijn landschappelijke tuinaanleg nog grotendeels bewaard. (...)*

*Besluit: De tuin van het Hooghuys is een zeldzaam restant van een landschappelijk aangelegd parkje op het einde van de 19de eeuw, binnen de afbakening van een voormalige walgrachtsite die tot op heden duidelijk afleesbaar is in het landschap. Zoals reeds eerder*

*vermeld, vergroot de aanwezigheid van de omringende tuin en de restanten van de grachten de ensemblewaarde van de site (...)*

*De site van het Hooghuys is beeldbepalend gelegen op de hoek van het Hooghuis en de Rodestraat. Door de historische bebouwing en het groene karakter van de site vormt ze een beeldbepalend element in de onmiddellijke omgeving en bezit de site een hoge contextwaarde'*

*De betrokken informatie is niet vervat in een bindend advies, of is zelfs geen advies, maar wanneer uit een dossier blijkt dat een aanvraag strijdig is met wenselijkheden vanuit een ander beleidsdomein, kan, in toepassing van het art. 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hieraan niet zomaar worden voorbijgegaan. Terecht wordt ook verwezen naar de beleidsmatige opties binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij geopperd wordt dat in de omgeving van historische panden verdichting mogelijk kan geweerd worden. In die zin vraagt de betrokken situatie om een ordening die een compromis inhoudt tussen de wenselijkheid tot behoud van de cultuurhistorische waarde van de site, en de normale planologische ontwikkelingsperspectieven voor dergelijke plaatsen.*

*...*

## 2.2.

Vervolgens maakt de verwerende partij een afweging tussen de historische waarde van de omgeving en de aanvraag die nu voorligt. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in deze afweging te kort is geschoten. Echter blijkt uit voorgaande dat de verwerende partij de historische waarde van de site erkent en tegemoet tracht te komen aan de bezwaren die zijn geuit door de verzoekende partijen in het openbaar onderzoek.

Zo wordt verder in de bestreden beslissing aangegeven dat gestreefd moet worden naar een meer "compactere opvatting" van de loten. Verder stelt de verwerende partij dat een planaanpassing hierbij aangewezen is met de exacte aanduiding van de aangepaste planzones. Op deze manier worden twee opgelijste hoogstambomen gespaard en wordt tevens gestreefd naar een beperkte ontbossing.

De verwerende partij besluit door te stellen dat "*mits nog ondergeschikte aanpassingen aan het voorstel kan het maximaal behoud van de beboste stroken op het goed, alsook van de hoogstammen op de bouw kavels worden bekomen*". De verwerende partij stelt in haar bestreden beslissing dat hiermee voldoende respect wordt getoond voor de aanwezige hoogstammen in parkachtig verband.

## 3.

Uit bovenstaande elementen blijkt dat de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partijen niet heeft gevolgd. Het gegeven dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de gevolgen die aan hun argumenten worden gegeven door de verwerende partij, impliceert op zich, minstens niet zonder, geen schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, noch een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert allerm minst dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten of alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen. De verzoekende partijen tonen in hun

verzoekschrift niet aan op welke manier of in welke mate het gebrek aan expliciete motivering inzake mobiliteit zou hebben bijgedragen aan een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige besluitvorming. In de concrete omstandigheden van de zaak rustte op de verwerende partij dan ook niet de verplichting om – opnieuw – in te gaan op de argumenten rond mobiliteitsimpact. In dit verband kan de Raad nog vaststellen dat in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar reeds het volgende werd gesteld: *“Twee bijkomende woningen (en erfontsluitingen) zullen de verkeersafwikkeling niet in het gedrang brengen. De straat is een goed uitgeruste verbindingsweg. De aanvraag heeft een beperkte mobiliteitsimpact op voorwaarde dat complementaire functies enkel mogelijk zijn indien ze geen bijkomende parkeerbehoefte veroorzaken.”*

4.

Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de verkavelingsvergunning te verlenen, zodat de Raad, in het kader van de uitoefening van het hem opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO, artikel 4.7.15. § 1 VCRO, de artikelen 2 en 3, § 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten dit middel als volgt uiteen:

“ ...

#### **Doordat**

*Het bestreden besluit stelt dat inzake de gewenste compactheid het ontwerp nog te wensen overlaat. Dat het bestreden besluit dienaangaande het volgende stelt:*

*(...)*

*Dat het bestreden besluit dus stelt dat de planzones voor de loten 2 en 3 dienen te worden aangepast in het kader van de door de deputatie gewenste compactheid waardoor enkel de bomen 12 en 14 zouden moeten verdwijnen. Dat uit de plannen die zijn gevoegd bij het bestreden besluit blijkt dat daarop een manuele aanpassing is doorgevoerd waarbij de bomen 11 en 13 staan aangeduid als te behouden en dus niet te rooien bomen terwijl in het initieel voorliggende ontwerp deze stonden aangeduid als te rooien en waarbij ook de voor de loten 2 en 3 voorziene planzone met een rode rechthoek manueel is aangepast. Dat verzoekende partijen zulks hebben kunnen vaststellen toen hun raadsman op 19 oktober 2016 met toepassing van de regelgeving inzake openbaarheid van bestuur inzage heeft genomen van het vergunningsdossier (**stuk 10**) bij de diensten van de deputatie doch*

*dat zij toen geen afschrift hebben kunnen bekomen van de aldus gewijzigde plannen wat volgens de medewerker van de provincie niet mogelijk was gelet op het formaat van deze plannen. Dat deze wijziging ook blijkt uit de zwart-witkopie van het plan dat gevoegd is bij het bestreden besluit.*

*Dat de plannen die door de deputatie zijn goedgekeurd in elk geval in graad van tweede administratieve aanleg en nadat daarover door de gemeente een openbaar onderzoek werd georganiseerd werden gewijzigd.*

### **Terwijl**

#### **Eerste onderdeel**

*Op grond van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO in de gevallen vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° en 2° het VCRO het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en die voorwaarden niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Dat artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO vervolgt stellende dat een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, slechts mogelijk is wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*(...)*

*Een voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt mag dus enkel op kennelijk bijkomstige zaken betrekking hebben. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde in dat verband dat de decreetgever artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO dan ook als een uitzondering heeft geconcipieerd (zie RvVb, 22 oktober 2013, nr. A/2013/0618) wat ook blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet.*

*De memorie van toelichting bestempelt de mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden als een “uitzonderingsregeling” en verduidelijkt dat “(...) uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)” (zie Parl. St. VI. P., 2008-2009, 2011/1, 128). De uitzonderingsregeling van artikel 4.3.1, § 1 VCRO dient dan ook strikt te worden geïnterpreteerd. Het begrip “bijkomstige zaken” waarvan sprake in artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO moet dan ook betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: “Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen, die gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek (zie Parl. St. VI. P., 2008-2009, 2011/1, 128). Daaruit blijkt dat het de bedoeling is van de decreetgever dat de mogelijkheid om de plannen aan te passen niet ten koste gaat van het recht van derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Uw raad stelde dan ook dat een planwijziging enkel toelaatbaar is wanneer het manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.*

*Dat de regels inzake het openbaar onderzoek, zoals onder het tweede onderdeel uiteengezet, dan ook weldegelijk werden geschonden nu gaat het gaat om een essentiële wijziging van de aanvraag na het gevoerde openbaar onderzoek. Dat het bestreden besluit naast de regels inzake het openbaar onderzoek, zoals uiteengezet onder het tweede*

*onderdeel, dan ook tevens artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO schendt nu de aanpassing van de plannen geen betrekking heeft op bijkomstige zaken in de zin van deze bepaling.*

*Dat de deputatie haar beslissing om de plannen te wijzigen ook op geen enkele wijze motiveert vanuit het oogpunt van artikel 4.3.1. § 1, tweede en derde lid VCRO zodat zij dan ook tevens de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen schendt nu op grond van deze bepalingen een besluit met individuele draagwijdte zowel de motieven in feite als in rechte waarop het besluit steunt moet weergeven in het besluit zelf én deze motieven tevens afdoende moeten zijn. Dat door aldus te handelen tevens het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur wordt geschonden.*

### **Tweede onderdeel**

*Op grond van artikel 4.7.15 VCRO de Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek. Dat op grond daarvan de Vlaamse Regering op 5 mei 2000 het besluit heeft aangenomen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging. Dat op grond van de artikelen 2 en 3, § 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 over voorliggende verkavelingsaanvraag een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd. Dat in voorliggend geval over de verkavelingsaanvraag die door de deputatie werd goedgekeurd geen openbaar onderzoek werd georganiseerd nu het plan dat door de deputatie werd goedgekeurd een ander plan is dan het plan dat deel uitmaakte van de initiële verkavelingsaanvraag die door de gemeente aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. Dat zulks door verzoekende partijen kon worden vastgesteld naar aanleiding van de inzage die zij hebben genomen van het vergunningsdossier bij de diensten van de deputatie op 19 oktober 2016 en dat deze wijziging ook blijkt uit de zwart-witkopie van het plan dat gevoegd is bij het bestreden besluit.*

*Dat de Raad van State oordeelde dat een essentiële wijziging van een bouwaanvraag niet is toegelaten nadat het openbaar onderzoek werd gevoerd en de wijziging van de inplanting en de ligging in bouwvergunningsdossiers in dat verband essentieel moet worden geacht (...).*

*Dat het bestreden besluit dan ook stelt dat de planzones voor de loten 2 en 3 dienen te worden aangepast en dat zulks ook gebeurd is in de plannen waaraan de deputatie haar goedkeuring heeft gehecht. Dat zulks dan ook afbreuk doet aan de rechten van derden met inbegrip van die van verzoekende partijen om over deze wijziging haar bezwaren te doen kennen in het kader van het openbaar onderzoek. Dat door de manuele aanpassing van de planzones er ook onduidelijkheid bestaat over de precieze omvang en ligging van deze planzones wat een reden te meer is waarom over deze wijziging een nieuw openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd. Dat door de planzones manueel te wijzigen, door het aanbrengen van een rode rechthoek, de deputatie tevens kennelijk onzorgvuldig heeft gehandeld en enkel de indiening van een nieuw plan voor duidelijkheid had kunnen zorgen zonder dat daarmee zou zijn voldaan aan de regels van openbaar onderzoek daar het nog steeds zou gaan om een wijziging van de plannen waarover een nieuw openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd.*

*Dat artikel 4.7.15. § 1 VCRO, de artikelen 2 en 3, § 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot*

*verkavelingswijziging in samenhang genomen met het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur dan ook worden geschonden.*

**Zodat** *het bestreden besluit artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO, artikel 4.7.15. § 1 VCRO, de artikelen 2 en 3, § 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur schendt.*

*... ”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*De richtsnoer die gehanteerd moet worden om uit te maken of een voorwaarde, waaronder een beperkte aanpassing van de plannen, een essentiële wijziging uitmaakt, is het kijken naar de belangen van derden. Hierbij moet de vraag gesteld worden of de belangen van derden mogelijk in het gedrang kunnen komen door het opleggen van de voorwaarde. Indien een voorwaarde mogelijk onevenredige bijkomende hinder of nadelen voor derden met zich kan meebrengen, is er in dit opzicht sprake van een essentiële wijziging. Indien anderzijds een voorwaarde geen invloed heeft op de belangen van derden, of indien de nadelen of hinder voor derden in redelijkheid beperkt blijven, zijn er geen redelijke argumenten te bedenken waarom een nieuw openbaar onderzoek zich zou opdringen.*

*In casu worden verzoekende partijen niet in hun rechten geschonden. Integendeel zelfs, de wijziging van de plannen is net een tegemoetkoming aan hun bezwaren. Tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg hebben verzoekende partijen reeds hun opmerkingen kunnen formuleren aangaande voorliggende aanvraag. Zij uiten daar hun ongenoegen als volgt:*

*(...)*

*Na een grondig onderzoek oordeelt verwerende partij dat dit bezwaar gegrond is. Zij houdt hier dan ook rekening mee. Door de aanpassing van de plannen kan het rooien van 4 hoogstammige bomen worden gereduceerd tot slechts 2 hoogstammige bomen. Er is dan ook geenszins sprake van een essentiële wijziging van de plannen waardoor een nieuw openbaar onderzoek moest worden georganiseerd.*

*Bovendien wordt in het verzoekschrift niet verduidelijkt waarom verzoekers hun rechten zouden worden geschonden. Verzoekers hebben hun bezwaren reeds geuit en verwerende partij heeft hiermee rekening gehouden bij haar besluit. Er is dan ook geen reden om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.*

*Het tweede middel is ongegrond.*

*... ”*

3.

De tussenkomende partijen voegen nog het volgende toe:

*“ ...*

De vereiste dat planaanpassingen door de vergunningverlenende overheid betrekking moeten hebben op kennelijk bijkomstige zaken, is vervangen door de drie voorwaarden opgesomd in artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO (...).

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO bepaalt thans dat **via een voorwaarde beperkte planaanpassingen kunnen worden opgelegd door de vergunningverlenende overheid** om een aanvraag in overeenstemming te brengen met stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening (...).

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO is een aanpassing van de plannen mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

(...)

In deze moet worden vastgesteld dat de wijziging van de plannen door een aanpassing van het bouwvlak perfect voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO.

De bestreden beslissing wenste de impact van de verkaveling om de volgende redenen te verminderen:

(...)

Als stedenbouwkundige voorwaarde werd opgelegd het aangepaste verkavelingsplan na te leven:

(...)

Op de aangepaste plannen worden de bouwvlakken lichtjes aangepast, waarbij de gevelbreedte wat wordt versmald en het bouwvlak wat wordt verlengd (aanduidingen in het rood). Hierbij worden duidelijk de nieuwe afmetingen aangegeven, met name een maximale gevelbreedte van 11m in plaats van 13m en een lengte van 14m + 3m voor het hoekperceel, en een maximale gevelbreedte van 10,5m in plaats van 13,05m en een lengte van 14m + 3m voor het andere perceel.

Verzoekers zoeken enkel spijkers op laag water door te beweren dat er zogezegd onduidelijkheid zou bestaan over de precieze omvang en ligging van deze zones. Gelet op deze duidelijke aanduidingen en vermelding van de afstanden van de bouwvlakken kan niet worden ingezien waarom de planaanpassingen onzorgvuldig zouden zijn gebeurd.

Artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 1° VCRO verbiedt enkel wijzigingen die de impact van het project voor mens, milieu of de goede ruimtelijke ordening bezwaren (...).

Een wijziging waardoor kan worden vermeden dat 2 bestaande hoogstammige bomen moeten verdwijnen, bezwaart in geen geval de impact voor de mens of milieu, wel integendeel. Verzoekers tonen het tegendeel dan ook niet aan. De voorwaarde die voorziet in het behoud van de bomen vermindert juist de impact voor het milieu en de goede ruimtelijke ordening.

Een wijziging dient overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1; derde lid, 2° VCRO ook tegemoet te komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Zo niet dienen zij betrekking te hebben op kennelijk bijkomstige zaken. De vereiste dat het dient te gaan om kennelijk bijkomstige zaken blijft behouden voor aanpassingen die op eigen initiatief door het bestuur naar voren worden gebracht. Deze voorwaarde vervalt indien wordt tegemoetgekomen aan adviezen of aan standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend (...).

In hun bezwaarschrift dd. 26 januari 2016 klaagden verzoekers over het verlies van zogenaamd "oude en waardevolle bomen". Het is dan ook onbegrijpelijk dat verzoekers enerzijds het verdwijnen van bomen door de verkaveling bekritisieren, maar anderzijds ook een voorwaarde die het verdwijnen van bomen beperkt, bekritisieren. Een dergelijke houding is volstrekt onlogisch en tegenstrijdig.

De bestreden beslissing haalt daarenboven ook uitdrukkelijk aan dat de planwijzigingen gebeurde op aangeven van het advies van ANB, hetgeen niet wordt ontkend door verzoekers.



*Doordat met de wijziging van de plannen zowel tegemoet wordt gekomen aan het bezwaar van verzoekers en een advies van ANB is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 2° VCRO.*

*Artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 3° VCRO legt op dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mogen meebrengen. Het gaat om aanpassingen waarvan kan worden aangenomen dat ze niet opnieuw aanleiding geven tot bezwaren. Het decreet vereist op dit punt dat dit kennelijk het geval moet zijn (...).*

*Er kan niet worden ingezien hoe de beperkte wijziging van de bouwvlakken de rechten van derden zouden kunnen schenden, zulks wordt ook niet aangetoond door verzoekers. Het vermijden dat 2 bomen moeten sneuvelen schendt in alle redelijkheid de rechten van derden niet.*

*Verzoekers tonen dan ook niet aan op welke wijze zij hierdoor over onvoldoende gegevens zouden hebben beschikt om te kunnen inschatten welke hinder en risico's aan een project verbonden zijn die hun leefomgeving nadelig kunnen beïnvloeden (zie RvS, 19 mei 2011, Majoie, nr. 213.339).*

*Doordat is voldaan aan alle voorwaarden van artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 3° VCRO diende ook geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Doordat in toepassing van de wettelijke regeling van artikel 4.3.1 VCRO middels een voorwaarde een beperkte wijziging van de plannen werd doorgevoerd, is er van enige schending van de regelgeving inzake het openbaar onderzoek hoegenaamd geen sprake.*

*Het tweede middel is ongegrond.*

*...*

#### 4.

De verzoekende partijen antwoorden als volgt in hun wederantwoordnota:

*“ ...*

*Aan de door artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO cumulatief gestelde voorwaarden is niet voldaan nu er zoals onder het eerste middel uiteengezet ook na de planwijziging geen overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, minstens de overeenstemming daarmee niet afdoende is gemotiveerd zodat dan ook niet is voldaan aan de door artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 1° VCRO gestelde voorwaarde.*

*Dat de wijziging van het plan tegemoet komt aan het bezwaar dat verzoekende partijen zelf indienden en daarmee is voldaan aan de door artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 2° VCRO gestelde voorwaarde, met name dat de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend zodat de door artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 2° VCRO gestelde voorwaarde dat het moet gaan om kennelijk bijkomstige zaken niet van toepassing zou zijn, kan evenmin worden aangenomen. Het bezwaar van verzoekende partijen van 26 januari 2016 (verzoek tot vernietiging, stuk 7) had immers in hoofddorde betrekking op het gegeven dat door het aangevraagde, met name de opsplitsing in twee kavels, de hoge ensemblewaarde van het Hooghuis met tuin op duurzame wijze wordt aangetast en definitief verloren gaat (zie bezwaarschrift, p. 11, stuk 7). Verzoekende partijen stelden dienaangaande in hun bezwaarschrift dat een compenserende ontbossing dient om de bebossing van de site te bewaren en niet uitsluitend betrekking kan hebben op de cultuurhistorische waarde van de site. Verzoekende partijen stelden dat de cultuurhistorische waarde van de site, en meer bepaald van de tuin, dan ook ruimer is dan de aanwezigheid van de indrukwekkende bomen en zij stelden dat de erfgoedwaarde van de tuin onder andere slaat op de graspartijen, de wandelpaden en de voormalige walgrachtsite en dat het juist deze erfgoedwaarde is die door het aangevraagde op duurzame wijze wordt aangetast (bezwaarschrift, p. 13). Dat door de wijziging van de plannen net tegemoet zou worden*

*gekomen aan het bezwaar van verzoekende partijen nu daardoor enkele waardevolle bomen behouden zouden worden is dan ook niet juist nu hun bezwaar niet daarop betrekking had. Evenmin kan de wijziging van het plan zoals verzoekende partijen in hun verzoek tot vernietiging uiteenzetten beschouwd worden als “bijkomstige zaken” in de zin van artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 2° VCRO zodat hoe dan ook niet is voldaan aan de in deze bepaling gestelde voorwaarde.*

*Er is dan ook niet voldaan aan de door artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO gestelde voorwaarden volgens dewelke een wijziging van de plannen mogelijk is.*

*Het tweede middel is gegrond.*

*...*

5.

De tussenkommende partijen voegen niets toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij de plannen op essentiële punten heeft aangepast tijdens het administratief beroep, zonder dit aangepast ontwerp opnieuw te onderwerpen aan een openbaar onderzoek.

2.1.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO luidt als volgt:

*“...*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*...”*

Uit deze bepaling volgt dat de verwerende partij een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

In de memorie van toelichting bij het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, werd de

wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St.* VI.Parl, 2013-2014, 2371/1, p. 34):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend ‘of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken’;

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.

...”

## 2.2.

De mogelijkheid om middels het opleggen voorwaarden en/of het aanbrengen van planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding stelt immers: “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 128).

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van oplossingsgericht vergunnen het vergunningverlenende bestuursorgaan, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, de mogelijkheid te laten plannen beperkt aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

### 3.1.

De Raad stelt vast dat de verkavelingsplannen als volgt worden aangepast in graad van administratief beroep:

- In artikel 1.1.A Hoofdbestemming hoofdgebouw(en) wordt het punt “*de te behouden oppervlakte bos dient in lot 1 ondergebracht te worden om versnippering van het te behouden bos te vermijden*” geschrapt.
- In artikel 2.1.B Inplanting wordt volgende aanpassing gedaan: “*De breedte der zijdelingse bouwvrije stroken is minimaal 3,0m voor lot 2 en 5,5m voor lot 3 t.a.v. lot 2.*”
- In artikel 2.1.C Bouwvolume wordt de maximale bouwdiepte van 15m vergroot naar 17m.

Deze aanpassingen worden ook aangebracht op plan. Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat twee extra hoogstammige bomen voorzien in het onderdeel “*te compenseren bos*” gespaard blijven van kapping, het betreft twee inlandse eiken, genummerd als nummer 11 en 13. Deze te bewaren bomen worden op de plannen ook aangegeven.

De breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken heeft een impact op de maximale bebouwbare breedte van de op te richten woningen. Uit de plannen blijkt dat de maximale bebouwbare breedte van de woning op lot 3, initieel voorzien op 13m, wordt verkleind tot 11m en de maximale bebouwbare breedte op lot 4 van 13,05m wordt versmald naar 10,5m. Deze versmalling wordt gecompenseerd door de diepere bouwdiepte van 17m.

### 3.2.

De verzoekende partijen geven aan dat deze planaanpassingen niet als kennelijk bijkomstig kunnen worden beschouwd. Nochtans tonen de verzoekende partijen het voorgaande niet aan en bovendien, komt de verwerende partij, door de inplanting en het bouwvolume aan te passen, tegemoet aan het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Twee bomen worden hierdoor gespaard van kapping en uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij hiermee het respect voor de aanwezige hoogstammen tracht te eerbiedigen. Een bezwaar dat mede door de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift werd geuit, verwijzend naar de parkachtige tuin. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden bijgetreden waar zij stellen dat de met de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden essentiële wijzigingen betreffen aangezien zij noodzakelijk zijn om de gevraagde verkavelingsvergunning te verlenen. Artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO bevat geen cumulatief te vervullen voorwaarde. De wijzigingen komen

tegemoet aan adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken.

In zoverre de verzoekende partijen in hun betoog aangeven dat er onduidelijkheid bestaat over de precieze omvang en ligging van de planzones, kunnen zij niet gevolgd worden. Immers blijkt uit de manuele aanpassingen in de plannen en de verkavelingsvoorschriften net zeer duidelijk welke aanpassingen dienen te gebeuren.

### 3.3.

Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, kan ertoe strekken een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht op de goede ruimtelijke ordening bij te sturen. Deze doelstelling werd in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 116). Deze doelstelling van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken. Het valt derhalve in redelijkheid niet in te zien hoe de voormelde wijzigingen van het plan een schending van de rechten van derden met zich kunnen brengen, of afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan.

Tenslotte kan ook nog gewezen worden op het feit dat de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust niet impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten of alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen. Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

### 4.

Aangezien uit het voorgaande volgt dat de planaanpassingen voldoen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, is geen organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vereist over de aangepaste plannen.

Het middel wordt verworpen.

## C. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van artikel 4.7.23. § 1 VCRO, artikel 6 van het Europees Verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden in samenhang genomen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De verzoekende partijen zetten dit middel als volgt uiteen:

“ ...

#### **Doordat**

*Het college van burgemeester en schepenen op 3 maart 2016 een verkavelingsvergunning heeft geweigerd voor het creëren van 2 loten gelegen te Hooghuis 3 en Rodestraat zn te Holsbeek, kadastraal bekend: afdeling 3, Sectie D, perceelnummer 124l, 124h en 126c en dat deze weigeringsbeslissing aan de aanvrager werd betekend op datum van 21 april 2016. Dat de aanvragers overeenkomstig artikel 4.7.21. § 2 VCRO tegen deze weigeringsbeslissing middels aangetekende zending dd. 18 mei 2016 beroep hebben ingesteld bij de deputatie Vlaams-Brabant en op 23 augustus 2016 op hun verzoek door de deputatie werden gehoord. Dat verzoekende partijen in het kader van het door de gemeente georganiseerde openbaar onderzoek bezwaar indienden tegen de aanvraag en dit bezwaar deel uitmaakt van het administratieve dossier van de deputatie doch zij door de deputatie niet werden opgeroepen voor het gehoor dat plaatsvond op datum van 23 augustus 2016.*

*Dat op grond van artikel 4.7.23. § 1 VCRO de deputatie over het ingestelde beroep een beslissing neemt op grond 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. Dat op grond van deze bepaling de deputatie derhalve de indiener van het beroep, het college van burgemeester en schepenen of de aanvrager dient te horen wanneer zij daarom verzoeken. Dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft geoordeeld dat personen, die in de administratieve procedure een bezwaarschrift hebben ingediend en in de administratieve beroepsprocedure de deputatie hebben verzocht om gehoord te worden, niet het juridisch karakter kunnen worden ontzegd van ‘betrokken partij’ in de zin van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO en bijgevolg op hun verzoek schriftelijk of mondeling moeten worden gehoord (...).*

*Dat de aanvrager aan de deputatie heeft gevraagd om gehoord te worden en dat dit gehoor heeft plaatsgevonden op datum van 23 augustus 2016. Dat verzoekende partijen als derden-omwonenden en bezwaarindieners tegen de ingediende verkavelingsaanvraag evenwel niet op de hoogte waren van het ingestelde beroep nu hen met toepassing van artikel 4.7.21. § 4 VCRO geen afschrift werd verstuurd van het beroep en zij dus evenmin konden vragen om gehoord te worden naar aanleiding van het door de aanvrager ingestelde administratieve beroep.*

*Dat verzoekers hoe dan ook niet werden gehoord door de deputatie.*

#### **Terwijl**

*Op grond van artikel 6 EVRM bij het vaststellen van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen of bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde*

*strafvervolgning eenieder recht heeft op een eerlijke en openbare behandeling van zijn zaak, binnen een redelijke termijn, door een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie die door de wet is ingesteld.*

*Dat het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in dat verband reeds eerder heeft geoordeeld dat de betwisting door derden van hinderlijke vergunningen die het rustige genot van hun eigendom kunnen verstoren als burgerlijk dient te worden gekwalificeerd, zoals het beroep tegen de toekenning van een bouwvergunning op aanpalende percelen (...).*

*Dat de toepassing van artikel 6 EVRM impliceert dat de zogenaamde wapengelijkheid tussen de partijen moet worden gerespecteerd.*

*Dat de deputatie wanneer zij weet heeft van derden-omwonenden die een bezwaar hebben ingediend in het kader van het openbaar onderzoek dat naar aanleiding van een vergunningsaanvraag wordt georganiseerd dan ook zelf het initiatief moet nemen om deze derden-omwonenden op te roepen voor het gehoor dat plaatsvindt voor de deputatie met toepassing van artikel 4.7.23. § 1 VCRO. Dat er anders over oordelen zou impliceren dat zij een beslissing neemt die afbreuk doet of kan doen aan burgerlijke rechten en verplichtingen van deze derden-omwonenden in de zin van artikel 6 EVRM zonder dat zij in de gelegenheid worden gesteld om hun standpunt daarover kenbaar te maken.*

*Voor zover op grond van artikel 4.7.23. § 1 VCRO, al dan niet gelezen in samenhang met artikel 6 EVRM, de deputatie personen, die in de administratieve procedure een bezwaarschrift hebben ingediend, enkel verplicht zou dienen op te roepen wanneer zij in het kader van de administratieve beroepsprocedure voor de deputatie hebben verzocht om te worden gehoord er dan ook een lacune is in de wetgeving (zoals ook erkend in de rechtsleer: zie A. MAES, “Recente evoluties in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen inzake de hoorprocedure voor de deputatie. Verslag PSA en hoorrecht”, TROS, 2015, 333-353, (348)) en daarover dan de volgende prejudiciële vraag dient te worden gesteld aan het Grondwettelijk Hof:*

*“Schendt artikel 4.7.23. § 1 VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet al dan niet in samenhang genomen met artikel 6 EVRM nu deze bepaling niet voorziet in de verplichting om derden-omwonenden die in het kader van het openbaar onderzoek bezwaar indienden op te roepen voor het gehoor dat voor de deputatie met toepassing van artikel 4.7.23. § 1 VCRO plaatsvindt op vraag van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning die tegen een weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen beroep instelt bij de deputatie terwijl in het geval van een beslissing waarbij het college van burgemeester en schepenen wel een vergunning toekent aan de aanvrager de derde-omwonende die in het kader van het openbaar onderzoek bezwaar indiende wel de mogelijkheid heeft om tegen deze beslissing beroep in te stellen bij de deputatie en hij dus wel zijn standpunt kan kenbaar maken terwijl voor dit verschil in behandeling geen enkele redelijke verantwoording bestaat?”*

*Wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend door het college van burgemeester en schepenen kan een derde-omwonende die een bezwaar indiende immers met toepassing van artikel 4.7.21. § 2, 2° VCRO, voor zover voldaan aan de daarin bepaalde voorwaarden, beroep instellen bij de deputatie en kan hij tevens verzoeken om te worden gehoord. Wanneer het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning weigert dan kan de aanvrager daar met toepassing van*

*artikel 4.7.21. § 2, 1° VCRO eveneens beroep tegen instellen bij de deputatie. Derden-omwonenden die een bezwaar indienden en die met toepassing van artikel 4.7.21. § 4 VCRO geen afschrift ontvangen van het beroepschrift worden dan niet gehoord tenzij ze er zelf om zouden verzoeken, maar zonder dat zij een afschrift van het beroep hebben ontvangen, terwijl het in beide gevallen gaat over dezelfde burgerlijke rechten in de zin van artikel 6 EVRM. Zulks een onderscheid is niet naar recht verantwoord.*

**Zodat** *het bestreden besluit artikel 4.7.23. § 1 VCRO, artikel 6 van het Europees Verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden al dan niet in samenhang genomen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partijen stellen dat hen met toepassing van artikel 4.7.21, §4 VCRO geen afschrift werd verstuurd van het beroep. Bijgevolg hadden zij geen kennis van het ingestelde beroep en konden zij evenmin vragen om gehoord te worden.*

*De beroepsindiener heeft op basis van deze bepaling inderdaad geen verplichting om de derden-omwonenden in te lichten en heeft dit dan ook niet gedaan. Het is echter onduidelijk voor verwerende partij wat haar in deze wordt verweten. Verzoekers oefenen immers enkel kritiek uit op bovenstaande bepaling.*

*Daarnaast bepaalt artikel 4.7.23, § 1 VCRO het volgende:*

*(...)*

*Uit een correcte lezing van artikel 4.7.23, §1 VCRO blijkt zeer duidelijk dat verzoekende partijen zelf moeten verzoeken om gehoord te worden. Dit is echter nooit gebeurd. Verzoekende partijen argumenteren alsnog dat verwerende partij zelf het initiatief moest nemen om hen uit te nodigen op de hoorzitting. Dit is manifest onjuist. Verwerende partij past enkel de wetgeving toe en op basis van deze bepaling kan verwerende partij dan ook niets worden verweten.*

*Het derde middel is ongegrond.*

*...”*

3.

De tussenkomende partijen voegen nog het volgende toe:

*“ ...*

*Ten eerste dient te worden opgemerkt dat het middel in zoverre gesteund op artikel 6 EVRM onontvankelijk is.*

*Wanneer de verwerende partij, zoals te dezen, in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als rechterlijke instantie, maar als orgaan van actief bestuur. Artikel 6 EVRM, dat enkel betrekking heeft op jurisdictionele procedures en niet op zuiver administratieve procedures, is niet van toepassing op de behandeling van het administratief beroep door de verwerende partij (...).*



Artikel 4.7.21, § 1, eerste lid VCRO bepaalt dat tegen een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen over een ingediende vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie.

Dit beroep kan worden ingesteld door onder meer de aanvrager van de vergunning of elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De administratieve beroepsprocedure voorziet ook in een hoorrecht. Overeenkomstig artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingediende beroep op grond van het verslag van de PSA en nadat de **betrokken partijen op hun verzoek** schriftelijk of mondeling **werden gehoord**.

In casu beklagen verzoekers zich over de omstandigheid dat zij tijdens de administratieve beroepsprocedure niet zouden zijn gehoord door de deputatie.

Verzoekers hadden een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De vergunningsaanvraag werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in een besluit van 3 maart 2016 (**Stuk 3**). Hiertegen werd door tussenkomende partijen, als aanvrager van de vergunning in de zin van artikel 4.7.21, § 2, 1° VCRO, administratief beroep ingediend. Door verzoekers werd tijdens deze procedure geen verzoek ingediend om te worden gehoord, zodat zij ook niet konden worden gehoord tijdens de hoorzitting voor de deputatie.

Doordat verzoekers geen verzoek hebben ingediend om te worden gehoord, kan van enige schending van het hoorrecht zoals vervat in artikel 4.7.23, § 1 VCRO geen sprake zijn. Verzoekers geven immers uitdrukkelijk toe dat zij geen verzoek om te worden gehoord, hebben gericht aan de deputatie. De door verzoekers aangehaalde arresten kunnen dan ook niet nuttig worden ingeroepen, hierin werd immers geoordeeld dat een bezwaarindiener die vraagt om te worden gehoord ook moet worden gehoord.

Verzoekers kunnen als verantwoording voor het feit dat zij geen verzoek hebben ingediend om te worden gehoord moeilijk invoeren dat zij zagezegd niet op de hoogte zouden zijn geweest van de administratieve beroepsprocedure. Door verzoekers wordt geen enkel stuk voorgelegd waaruit zou kunnen blijken dat zij zich bij de gemeentelijke of de provinciale diensten hebben geïnformeerd over een eventuele vergunningsbeslissing door het college van burgemeester en schepenen of over een eventueel administratief beroep dat werd ingediend bij de deputatie.

Wanneer verzoekers willen worden gehoord voor de deputatie in het kader van een administratieve beroepsprocedure mag worden aangenomen dat zij zelf ook enige moeite doen om zich te informeren naar de stand van zaken met betrekking tot de vergunningsprocedure. Verzoekers hadden immers middels een raadsman een gemotiveerd bezwaarschrift ingediend.

Verzoekers zijn bovendien perfect op de hoogte van de dwingende beslissingstermijnen die door het college van burgemeester en schepenen moeten worden nageleefd in een vergunningsprocedure, zodat zij bij gebreke van een aanplakking van de vergunningsbeslissing in toepassing van artikel 4.7.19, § 2 VCRO en na afloop van de dwingende beslissingstermijn op de hoogte dienden te zijn dat de aangevraagde vergunning was geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. Verzoekers wisten evengoed dat tegen deze weigeringsbeslissing een administratief beroep kon worden ingediend door de aanvrager. Ondanks deze wetenschap hebben verzoekers zich klaarblijkelijk niet verder geïnformeerd bij de gemeente of de provincie.

Hoewel derden een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, maar nadien hun verdere interesse in de procedure niet uitdrukkelijk kenbaar maakten, kan bezwaarlijk aan de deputatie worden verweten dat deze derden niet werden uitgenodigd voor de hoorzitting. In dergelijk geval konden verzoekers ook niet worden beschouwd als 'betrokken partijen' in de zin van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO. Door zich niet verder

te bevragen en geen verzoek te richten aan de deputatie om te worden gehoord kunnen zij bezwaarlijk als 'betrokken' partijen worden aanzien.

Overeenkomstig de beginselen van behoorlijk burgerschap mocht van verzoekers worden verwacht dat zij zich op een actieve wijze verder informeerden omtrent de stand van zaken inzake de vergunningsprocedure. Zij waren immers perfect op de hoogte van de dwingende beslissingstermijn voor het college van burgemeester en schepenen en van het zogenaamde 'risico' dat na een weigeringsbeslissing administratief beroep zou worden aangetekend. Door zich niet te manifesteren als betrokken partij konden zij niet worden gehoord in het kader van de administratieve beroepsprocedure. Indien zij ook wensten te worden gehoord voor de deputatie hadden zij hiertoe perfect zelf alle nuttige initiatieven kunnen nemen, hetgeen evenwel niet is gebeurd.

In een arrest van 1 maart 2016 oordeelde Uw Raad dat het hoorrecht van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO geen absoluut karakter heeft en dat deze bepaling slechts wordt geschonden voor zover een betrokken partij uitdrukkelijk heeft verzocht om te worden gehoord (RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0708, Eyssen e.a.).

Een partij kan zich slechts op de eventuele schending van het hoorrecht zoals vervat in artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO beroepen indien werd gevraagd om te worden gehoord (RvVb 10 mei 2011, nr. A/2011/0063; RvVb 16 juni 2015, nr. A/2015/0361). Overeenkomstig deze rechtspraak dient een burger zelf ook diligent op te treden indien hij wenst te worden gehoord (S. AERTS, "Wie horen wil, moet vragen", TOO 2016, 468).

Verzoekers kunnen door hun eigen onzorgvuldigheid dan ook de verwerende partij niet verweten dat zij zagezegd dienden te worden gehoord.

De omstandigheid dat aan alle bezwaarindieners geen afschrift van het beroepschrift dient te worden bezorgd in toepassing van artikel 4.7.21, § 4 VCRO kan evenmin leiden tot een schending van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO.

Verzoekers konden hier immers zelf kopie van opvragen bij de gemeente of de provincie in toepassing van onder meer de regelgeving inzake openbaarheid van bestuur. Wederom wordt niet aangetoond dat verzoekers hiertoe de nodige stappen hebben gezet.

Doordat vaststaat dat verzoekers absoluut niet diligent hebben gehandeld werd hun hoorrecht in de zin van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO niet geschonden.

Ten overvloede kan nog worden verwezen naar de beroepsregeling in het kader van de milieuvergunningsprocedure. Hierin werd al geoordeeld door de Raad van State dat het openbaar onderzoek een derde-belanghebbende in de gelegenheid heeft gesteld zijn bezwaren tegen een vergunningverlening te laten kennen, zodat hij in het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure werd gehoord (RvS 26 april 1993, nr. 42.689, Van Landeghem). Het wordt niet vereist dat de derde-belanghebbende door de overheid die dient te beslissen over de milieuvergunningsaanvraag wordt gehoord (RvS 4 oktober 2007, nr. 175.369, Philips). In die gevallen gaat het voor alle duidelijkheid om bezwaarindieners die wel degelijk gevraagd hadden om gehoord te worden, maar wiens vraag werd afgewezen. In dit geval werd deze vraag zelfs niet gesteld, maar menen verzoekers dat de deputatie hen a.h.w. 'spontaan' had moeten uitnodigen op een hoorzitting.

Geen enkele decretale of reglementaire bepaling schrijft voor dat een derde-belanghebbende die opkomt tegen een milieuvergunning moet worden gehoord door de PMVC of de GMVC (...). Zulks kan wel facultatief gebeuren.

In tegenstelling tot hetgeen door verzoekers wordt beweerd, bestaat er geen lacune in de wetgeving. Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO verhindert bezwaarindieners niet om na een weigeringsbeslissing waartegen beroep wordt aangetekend door de vergunningsaanvraag de deputatie te verzoeken om te worden gehoord in deze procedure. Geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling belet bovendien dat bezwaarindieners zouden tussenkomen in de administratieve beroepsprocedure en – na een verzoek hiertoe – zouden worden gehoord door de deputatie.

*Een bezwaarindiener die in het kader van een beroepsprocedure ingesteld door de vergunningsaanvraag zou vragen om te worden gehoord, dient - in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd door verzoekers - op grond van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO wél te worden opgeroepen voor de hoorzitting voor de deputatie.*

*De voorgestelde vraag steunt derhalve op juridisch onjuiste veronderstellingen zodat deze niet moet worden gesteld aan het Grondwettelijk Hof.*

*Van enige discriminatie in de zin van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan dan ook geen sprake zijn. De grondwettelijke regels inzake de gelijkheid en niet-discriminatie staan er overigens niet aan in de weg dat een verschillende behandeling wordt ingesteld ten aanzien van bepaalde categorieën van personen die zich in een niet-vergelijkbare situatie bevinden.*

*Verzoekers tonen niet aan dat bezwaarindieners in het kader van een administratieve procedure tegen een beslissing waarbij een vergunning wordt verleend of in het kader van een administratieve procedure tegen een beslissing waarbij een vergunning wordt geweigerd zich in eenzelfde situatie zouden bevinden.*

*Het derde middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.*

*...*

4.

De verzoekende partijen antwoorden als volgt in hun wederantwoordnota:

*“ ...*

*In tegenstelling tot hetgeen tussenkomende partijen stellen is er weldegelijk een lacune in artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO in samenhang genomen met artikel 4.7.21. § 2, 2° VCRO (...) gelet op het feit dat derden-omwonenden die in het kader van het openbaar onderzoek bezwaar indienden en gehoord wensen te worden inzake het administratieve beroep dat door de aanvrager werd ingesteld tegen een weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen geen kennis hebben van het ingestelde beroep en dus maar kunnen verzoeken om te worden gehoord wanneer zij door eigen onderzoek wel kennis hebben van dat beroep terwijl derden-omwonenden die administratief beroep instellen bij de deputatie tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen die de vergunning heeft verleend uiteraard wel kennis hebben van dat beroep dat zij immers zelf hebben ingesteld en gelijktijdig met dat beroep kunnen verzoeken om te worden gehoord.*

*Het feit dat de derden-omwonenden ingevolge het verstrijken van de termijnen voor het college van burgemeester en schepenen om een beslissing te nemen en de toepassing van de openbaarheid van bestuur tevens kennis zouden kunnen nemen van het ingestelde beroep en daarna tevens zouden kunnen verzoeken om gehoord te worden doet daaraan geen afbreuk nu de deputatie op basis van het administratieve dossier dat zij ter beschikking heeft kennis heeft van de identiteit van de bezwaarindieners en deze dus per eenvoudige brief in kennis kan stellen van het ingestelde beroep en de voorziene hoorzitting in de veronderstelling dat het decreet zulks ook uitdrukkelijk zou voorzien. Doordat zulks niet is voorzien is er dan ook een onverantwoorde discriminatie in het licht van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet al dan niet in samenhang genomen met artikel 6 EVRM. De vaststelling dat in milieuvergunningsdossiers decretaal niet is voorzien dat de derde-omwonende wordt gehoord, ook al heeft deze daarom verzocht wanneer de vergunningverlenende overheid in graad van tweede administratieve aanleg een beslissing neemt over de aanvraag, doet hieraan geen afbreuk nu zulks enkel en alleen vragen kan doen rijzen over de grondwettigheid van de regeling zoals deze bestaat inzake de behandeling van milieuvergunningsdossiers.*

*Verzoekende partijen handhaven dan ook de eerder namens hen geformuleerde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof:*

*...*

5.

De tussenkomenende partijen voegen niets toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomenende partijen voeren aan dat, in zoverre het derde middel gestoeld is op een schending van artikel 6 EVRM, dit als onontvankelijk dient te worden beschouwd.

De verzoekende partijen menen dat de procedure zoals gevoerd voor de verwerende partij het recht op een eerlijk proces zoals vastgelegd in artikel 6 eerste lid EVRM schendt. Zo zou de zogenaamde wapengelijkheid niet zijn gerespecteerd. De verzoekende partijen stellen dat zij ten onrechte niet door de verwerende partij zijn aangeschreven met de vraag om gehoord te worden op het moment dat het beroepschrift van tussenkomenende partijen werd ingediend. Zij wijzen op het feit dat zij bezwaar hebben ingediend bij het openbaar onderzoek en dat de verwerende partij derhalve in kennis was van het bestaan van hun bezwaren.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als een orgaan van actief bestuur en niet, zoals de verzoekende partijen verkeerdelijk lijken aan te nemen, als een administratief rechtscollege. Het devolutief karakter van het administratief beroep impliceert dat de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

Het is vaststaande rechtspraak dat de garanties van artikel 6 EVRM niet van toepassing zijn op een beslissing van een administratieve overheid die optreedt als een orgaan van actief bestuur, wanneer deze beslissing vervolgens voor een rechter kan worden aangevochten. Dat er een jurisdictioneel beroep mogelijk is tegen de beslissing van de verwerende partij, blijkt voldoende uit de huidige door de verzoekende partijen bij de Raad aanhangig gemaakte procedure waarin de Raad optreedt als een administratief rechtscollege.

Aldus dient de verwerende partij zelf bij het nemen van haar beslissing niet te voldoen aan het recht op een eerlijk proces zoals vastgelegd in artikel 6 eerste lid EVRM. Dit middelonderdeel wordt verworpen.

2.1.

De verzoekende partijen voeren aan dat artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, al dan niet in samenhang met artikel 6 EVRM, daar dit artikel niet in de verplichting voorziet om derden-omwonenden die in het kader van het openbaar onderzoek bezwaar hebben ingediend, op te roepen voor de hoorzitting georganiseerd door de verwerende partij.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

*De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.*

...”

## 2.2.

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet in zoverre er, zoals in de voorliggende aangelegenheid, een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt. Evenwel moet, indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, het optreden van de overheid op dat vlak dan ook worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

De hoorplicht vormt immers een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde beroepsprocedure. Het horen van de betrokken partij die daarom heeft verzocht, is derhalve een substantiële vormvereiste. Zolang de Vlaamse Regering evenwel geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO en geen nadere regels met betrekking tot de hoorprocedure heeft vastgesteld, kan de omschrijving ‘*de betrokken partijen*’, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, niet zo uitgelegd worden dat de mogelijkheid tot inspraak bij de besluitvorming, in dit geval het nemen van een beslissing over een vergunningsaanvraag in graad van administratief beroep, te beperkend worden geïnterpreteerd.

## 3.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen in de administratieve procedure in eerste aanleg hun betrokkenheid hebben getoond door een bezwaarschrift in te dienen naar aanleiding van het openbaar onderzoek en aan te geven welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij, als aanpalende burens van het perceel van de tussenkomende partijen, kunnen ondervinden ingevolge het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Evenwel hebben zij niet aan de verwerende partij gevraagd om gehoord te worden in de administratieve beroepsprocedure. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, kan van de verwerende partij niet verwacht worden dat zij een actieve houding aanneemt in het aanschrijven van mogelijke “betrokken partijen” en gaat de prejudiciële vraag uit van een verkeerde premisse van het recht. Hierbij dient ook gewezen te worden op het devolutief karakter van het administratief beroep dat sowieso inhoudt dat de bezwaren ingediend lopende het openbaar onderzoek opnieuw beoordeeld worden.

Zoals uit de bespreking van vorige middelen is gebleken, heeft de verwerende partij op afdoende wijze de bezwaren van de verzoekende partijen behandeld. Derhalve is er ook geen noodzaak om de voorgelegde prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba LANDMETERSKANTOOR PEETERS – TORFS, mevrouw Véronique PEETERS en de bvba CODEMCO is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER