

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0903  
in de zaak met rolnummer 1415/0052/A/3/0049

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Eric CLAEYS</b> 2. mevrouw <b>FLEMINGS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en Sarah JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 101
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Patrick BULLENS</b> 2. de heer <b>Luc BULLENS</b> 3. mevrouw <b>Arlette ALEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven van 23 april 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaande woning en serre en oprichten van een ééngezinswoning op een perceel gelegen te 2240 Zandhoven, Sorbenlaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 253V5.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 28 november 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 2 februari 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

Met een beschikking van 29 augustus 2016 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak, die initieel was toegewezen aan de tweede kamer, doorverwezen naar de derde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 september 2016.

Advocaat Sarah JACOBS en de heer CLAEYS voeren het woord voor de verzoekende partijen, advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 13 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “afbreken van een bestaande woning (en serre) en voor het bouwen van een nieuwe woning” op een perceel gelegen te 2240 Zandhoven, Sorbenlaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 253V5.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 januari 2013 tot en met 11 februari 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend waarvan één collectief, ondertekend door onder meer de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 19 maart 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt geen tijdig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

*Gelet op de ministeriële omzendbrief van 08 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, rubriek 6.1.2.1.4. en de verkavelingsvoorschriften:*

- *dat het gebouw en de bijgebouwen een maximale oppervlakte hebben van 250m<sup>2</sup> grondoppervlakte:- dat in voornoemde motivering van de behandeling van de bezwaarschriften de huidige woning kan toegestaan worden met een oppervlakte van ongeveer 297m<sup>2</sup> en dat het atelier; thans aanwezig, dient gesloopt te worden na het betrekken van de nieuwe woning.*
- *dat het terrein zal aangeplant worden met hoogstammig groen en dat maximum10% van de perceelsoppervlakte zal aangelegd worden met gras, volgens inplantingsplan en beschrijvende nota.*

*Gelet op de verleende stedenbouwkundige vergunning, ref. 871.1-2009.61 dd. 26.08.2009, dat de termijn van uitvoering van de verkaveling vervallen is en daarom door de aanvrager een nieuwe aanvraag werd ingediend.*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Overwegende dat de woning wordt voorzien op een perceel in een omgeving, bebouwd, en voornamelijk gekenmerkt door open ééngezinswoningen. De inplanting van de woning is gebruikelijk voor de omgeving wat zorgt voor een functioneel ruimtegebruik.*

*De schaal is in overeenstemming met de toegelaten en gebruikelijke hoofdgebouwen op dergelijke percelen en het veroorzaakt dan ook geen hinder noch visueel, noch vormelijk.*

*De nokhoogte, bouwdiepte van het hoofdgebouw, kroonlijsthoogte en materialen zijn in overeenstemming met de omgeving.*

*Gesteld kan worden dat de aanvraag, wat de eengezinswoning betreft, in overeenstemming is met de meest vigerende stedenbouwkundige voorschriften.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de beoordelingsgronden, zoals opgelegd in Titel IV, Hoofdstuk III, Afdeling 1, art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*(...)*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- 1) de werken uit te voeren volgens de ingediende en goedgekeurde plannen en mits de naleving van verder vernoemde bepalingen;*
- 2) de nodige maatregelen dienen getroffen te worden ter voorkoming van beschadiging en/of bevuiling van de openbare wegen met aanhorigheden;*
- 3) het atelier en alle andere constructies, thans aanwezig op het terrein, dienen samen met de woning gesloopt te worden. Het atelier dient ten laatste gesloopt te worden van zodra dat de bewoners hun intrek hebben genomen in de nieuwe woning. De bouwheer dient hiervan het fotografisch bewijs in te dienen, na betrekking van de nieuwe hoofd woning, bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Zandhoven.*
- 4) Elke functiewijziging is onderhevig aan het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, conform de wetgeving die op dat moment van toepassing is.*
- 5) Riolering overeenkomstig de bestaande reglementering, onder meer: (...)*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen een aantal buurtbewoners, waaronder ook de verzoekende partijen, op 28 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomen partijen reageren, ter voorbereiding van de hoorzitting, met een nota op dit administratief beroep dat, volgens hen, onontvankelijk is bij gebrek aan een geconcretiseerd belang.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 juli 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, mits de aanplant van hoogstammige bomen daar waar het atelier afgebroken wordt.

De verzoekende partijen reageren met een nota op dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 29 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, mits de aanplant van hoogstammige bomen daar waar het atelier afgebroken wordt. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.*

*Beroeper verwijst naar de omzendbrief inzake de inrichting van de gewestplannen om aan te geven dat de grenzen voor woonparkgebied overschreden worden (bebouwbare oppervlakte > 250m<sup>2</sup>, aantal bouwlagen > 2) en het aangevraagde niet toelaatbaar is (inwendige verticale verdeling mogelijk).*

*Een omzendbrief heeft echter geen verordenend karakter. Het verordenend voorschrift van het gewestplan (Inrichtingsbesluit) stelt enkel dat in woonparkgebied de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.*

*Een woonparkgebied is bedoeld als woongebied van louter residentiële aard en gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. In casu wordt een vrijstaande eengezinswoning van ca. 21m<sup>50</sup> breed op 12m<sup>75</sup> diep voorzien op een perceel van 2.662m<sup>2</sup>. Het betreft dus een zeer ruim perceel (ordegrootte percelen in woonpark 1.000 2.000m<sup>2</sup>) zodat ook de bebouwbare oppervlakte groter, ca. 280m<sup>2</sup>, kan zijn dan de richtnorm van 250m<sup>2</sup> uit de omzendbrief. De woningdichtheid blijft nog steeds zeer gering en het bestaande groen blijft behouden. Het niet bebouwde gedeelte van het perceel moet aangelegd worden met hoogstammig groen en dit langs alle zijden van het perceel, dit voor een betere inpassing in het woonparkgebied.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat het atelier, met nog eens een bijkomende oppervlakte van ca. 60m<sup>2</sup>, de draagkracht van het perceel wel overschrijdt, kan bijgetreden worden. De bebouwde oppervlakte neemt hierdoor teveel toe. Het ateliergebouw staat ook kort bij de rechter perceelsgrens ingeplant. Ten aanzien van de burelen dient vooral aan deze zijde hoogstammig groen te worden aangeplant. De woning zelf is ruim genoeg en bevat voldoende bergruimte en ook garages om geen apart atelier te moeten voorzien, zodat dit ook uit de vergunning kan worden geschrapt.*

*Dat het aantal bouwlagen groter is dan 2 is niet vreemd in woonparkgebied. Kroonlijsthoogten van ca. 6m (1 verdieping + schuin dak) komen veelvuldig voor bij eengezinswoningen, ook in dergelijke woonparken.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning en dient - zoals beroeper zelf uiteenzet - op haar eigen merites te worden beoordeeld. Vermoedens dat het om een meergezinswoning zal gaan, louter omdat er meerdere badkamers en toiletten zijn, kunnen niet mee in overweging worden genomen. Ook al is er een tweede kitchenette aanwezig bij het thuishokantoor, betreft het hier een niet-vergunningsplichtige complementaire functie. Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden is overigens vergunningsplichtig en behoort niet tot het voorwerp van deze aanvraag. De vergunning kan enkel worden verleend voor de aanvraag die thans voorligt, namelijk een eengezinswoning.*

*Voorwaarden kunnen worden opgelegd om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het 'recht' en de 'goede ruimtelijke ordening' (art. 4.3.1. §1. VCRO). Die voorwaarden*

*kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. In casu kan dus als voorwaarde worden opgelegd dat het bestaande atelier van ca. 60m<sup>2</sup>, dat op de plannen duidelijk is opgetekend, en niet in overeenstemming wordt geacht met het woonparkgebied, uit de vergunning wordt gesloten.*

*Beroeper meent dat de sloop van het atelier niet als voorwaarde kan opgelegd worden in deze stedenbouwkundige vergunning. Door de sloop op te leggen zou volgens beroeper een nieuwe stedenbouwkundige vergunning moeten worden aangevraagd, waarover het college dan een nieuwe beoordeling dient te maken. Zulks is niet mogelijk gezien voorwaarden de uitvoering van de vergunning niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling.*

*Vergunningsvoorwaarden dienen inderdaad voldoende precies en redelijk te zijn. Ze moeten kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager, zonder een de uitvoering van de vergunde handelingen afhankelijk te maken van een bijkomende beoordeling door de overheid (art. 4.2.19. §1 VCRO). Hieraan wordt wel voldaan. Het is zo dat de afbraak van een aantal constructies vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning. Art. 13 van het Vrijstellingsbesluit bepaalt dat geen stedenbouwkundige vergunning nodig is voor het slopen van vrijstaande constructies die niet zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en waarvan de grondoppervlakte minder dan 100m<sup>2</sup> bedraagt. Het bestaande atelier van ca. 60m<sup>2</sup> voldoet aan de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit, zodat de afbraak ervan zonder vergunning kan gebeuren. De overheid dient dus wat betreft de sloop geen bijkomende beoordeling te maken.*

*Daar waar het atelier gesloopt wordt dient als voorwaarde de aanplant van hoogstammig groen te worden opgelegd.*

*(...)*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

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

*De aanvraag is gelegen in woonparkgebied, gekenmerkt door vrijstaande villawoningen op grote groene percelen. Aan de overzijde van het perceel bevindt zich de Vrije Technische School Zandhoven.*

*Een vrijstaande eengezinswoning in een woonparkgebied gekenmerkt door villa's is functioneel inpasbaar.*

*De mobiliteitsimpact van een eengezinswoning op een perceel waar voorheen ook een eengezinswoning stond, is zeer beperkt. Parkeren wordt op het eigen terrein opgevangen. De inpandige garage kan ruim 2 wagens stallen.*

*Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met het woonparkgebied werd de schaal, ruimtegebruik en dichtheid reeds aangehaald. De dichtheid in woonparkgebied dient immers zeer gering te zijn, ca. 10 woningen/ha. Huidige aanvraag met een oppervlakte*

van 280m<sup>2</sup> op een perceel van ruim 2.600m<sup>2</sup> voldoet hier aan, mits het bestaande atelier gesloopt wordt. Langs alle zijden van het perceel dient ter inpasbaarheid hoogstammig groen behouden en aangeplant te worden.

De aanvraag is uitgewerkt als een ruime villa met 2 bouwlagen en schuin dak, zoals dit vaak voorkomt in woonparkgebied. Ook al is de bestaande woning en enkele van beroepers slechts 1 bouwlaag met schuin dak, hebben de recentere woningen hier ook 2 bouwlagen en een schuin dak. Het perceel is ook voldoende ruim en begroend dat het dergelijke woning kan dragen.

De buurtbewoners vrezen hinder (privacy, inkijk) en overlast (rustverstoring) van deze vermeende meergezinswoning die de sfeer van hun woonpark teniet doet. Voorliggende vergunning betreft echter een eengezinswoning. De overlast/rustverstoring die vanuit deze eengezinswoning uitgaat, is redelijkerwijze zeer beperkt te noemen.

Ook de aangehaalde schending privacy zal, gezien de grootte van het perceel en de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen, eerder beperkt zijn. Links grenst het perceel aan de straat. Daar waar, net zoals de huidige woning, de nieuwe woning op 3m afstand van de rechter perceelsgrens staat, betreft het de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Langestraat. De achtergevels van deze woningen staan op meer dan 40m van deze perceelsgrens. Bovendien hebben deze woningen zelf een heleboel bijgebouwen achteraan op hun percelen, dicht bij deze perceelsgrens. De afstand tot de achterste perceelsgrens, de zijperceelsgrens van de woning aan de Theo De Belderlaan, bedraagt ook meer dan 40m. Beroepers wonen allemaal op meer dan 40m van de aangevraagde woning, waardoor de privacy niet in het gedrang komt.

Al het bestaande groen, ook de bomen langs de perceelsgrenzen blijven bewaard. Bijkomend wordt als voorwaarde opgelegd dat hoogstammig groen moet worden aangeplant op de plaats waar het atelier wordt afgebroken. Dit alles om de inkijk tot een maximum in te perken.

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen en kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits het atelier gesloopt wordt en daar een aanplant van hoogstammige bomen wordt voorzien.***

Werden gehoord in zitting van 29 juli 2014: Valckenborgh Ann, advocaat namens beroepers, Brangers Mariette en Wells Tania, belanghebbende derden; Loix Yves en Vergauwen Katrien, advocaten namens de aanvrager, Bullens Patrick en Luc, vergunningsaanvragers.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 juli 2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...

Dit is de bestreden beslissing.

#### **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 de vordering**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de identiteit van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partijen betwisten als volgt de ontvankelijkheid van het beroep:

“ ...

*7. Op basis van artikel 11, 2° Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dient een verzoekschrift de naam van de verzoekende partij te bevatten.*

*8. In het initieel verzoekschrift is dit niet het geval. Het initieel verzoekschrift is onontvankelijk.*

...”

2.

De verzoekende partijen antwoorden als volgt:

“ ...

*Vooreerst is het onjuist dat 'de naam' van verzoekende partij niet vermeld is. Anderzijds is het artikel waarnaar verwezen wordt, onbestaande. Verzoekende partij is overduidelijk geïdentificeerd. Uit geen enkele bepaling blijkt dat de 'voor'naam van de verzoekende partijen moet worden vermeld.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

Het verzoekschrift is duidelijk opgemaakt 'voor' 'De heer en mevrouw Claeys-Flemings, wonende te 2240 Zandhoven, Theo De Belderlaan 4', en bevat een bundel met overtuigingsstukken op naam van 'CLAEYS ERIC'. De naam van de verzoekende partijen is duidelijk. Zoals blijkt uit het feitenrelaas, ondertekenden onder meer zij het collectief bezwaarschrift ter gelegenheid van het openbaar onderzoek en tekenden zij ook administratief beroep aan tegen de in eerste aanleg genomen beslissing.

Zij alleen betaalden rolrecht en maken, rekening houdend met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, als bewoners van het achterliggend pand ook aannemelijk dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel en derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

##### 1.1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, artikel 4.4.1, §1 VCRO, artikel 6.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna 'het Inrichtingsbesluit'), de zorgvuldigheidsplicht, de (materiële) motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Zij lichten het middel als volgt toe:

“  
...

#### **BESPREKING VAN HET EERSTE ONDERDEEL VAN HET EERSTE MIDDEL**

*Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het woonparkgebied dient rekening te worden gehouden met de schaal, ruimtegebruik en dichtheid.*

*Uit deze bepaling volgt dat de bestemming woonpark een nadere aanwijzing is van de bestemming woongebied, waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. De woningdichtheid en de verhouding tussen groene ruimten en bebouwde oppervlakte worden in dit artikel niet cijfermatig bepaald, evenmin als de minimumoppervlakte van de percelen of de maximum bebouwbare oppervlakte. Uit artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit valt wel af te leiden dat de woningdichtheid niet groter mag zijn dan 15 woningen per hectare om te voldoen aan de voorwaarde van „geringe woningdichtheid“.*

*In de bestreden beslissing wordt het volgende determinerende motief voor de vergunningsbeslissing opgegeven:*

*"Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met het woonparkgebied werd de schaal, ruimtegebruik en dichtheid reeds aangehaald. De dichtheid in woonparkgebied dient immers zeer gering te zijn, ca. 10 woningen/ha. Huidige aanvraag met een oppervlakte van 280m<sup>2</sup> op een perceel van ruim 2.600m<sup>2</sup> voldoet hier aan, mits het bestaande atelier gesloopt wordt. Langs alle zijden van het perceel dient ter inpasbaarheid hoogstammig groen behouden en aangeplant te worden."*

*In het bestreden besluit wordt het bestemmingsvoorschrift van artikel 6.1.2.1.4 Inrichtingsbesluit onafdoende concreet afgetoetst. De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging die nagaat of de aangevraagde wijziging een invloed heeft op de reeds bestaande bouwdichtheid in de verkaveling.*

*Het ingediende ontwerp overschrijdt overigens ruimschoots de grens, immers: het nieuw te bouwen gedeelte heeft een grondoppervlakte van circa 13,50 x 22,0 m of 297 m<sup>2</sup>, hetgeen 20% meer is dan maximaal toegelaten*

*de aanvraag maakt bovendien melding van een te behouden atelier met afmetingen van 4 x 14 of 56 m<sup>2</sup> hetgeen de totale bouwoppervlakte brengt op 353 m<sup>2</sup> gezien de afzonderlijke gebouwen dienen inbegrepen te zijn.*



*Dat er in de bestreden vergunning als voorwaarde is opgenomen dat het atelier moet gesloopt worden, bevestigt des te meer dat de aanvraag niet verenigbaar is met art. 6.1.2. van het Inrichtingsbesluit nu duidelijk blijkt uit de bewoording van de motivatie dat de aanvraag slechts verenigbaar is met art. 6.1.2. 'mits het bestaande atelier gesloopt wordt'.*

*M.a.w.: deze aanpassing kan echter bezwaarlijk beoordeeld worden als 'betrekking hebbende op kennelijk bijkomstige zaken' conform art. 4.3.1.§1 VCRO.*

*De bestreden beslissing houdt derhalve een wijziging van de plannen in die bezwaarlijk als niet essentieel kunnen beschouwd worden.*

*De rechtsleer geeft een aanzet tot interpretatie van het begrip "bijkomstige zaken". S. LUST schrijft immers dat "essentiële wijzigingen aan de plannen niet mogelijk [zijn] zonder dat, in voorkomend geval, een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden". Het begrip "bijkomstige zaken" moet dus 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. Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de beslissende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen. Indien na de formaliteit van het openbaar onderzoek de aanvraag in die mate wordt gewijzigd dat de belanghebbenden geraakt worden in de waarborgen die de openbaarmaking hen biedt, wordt deze substantiële pleegvorm miskend. Dat de decreetgever artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als een uitzondering heeft geconcipieerd, blijkt ook uit de memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet. De memorie van toelichting bestempelt de mogelijkheid van 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 (...)." (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128) Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO echter restrictief worden geïnterpreteerd en toegepast. Indien een voorwaarde een essentiële wijziging impliceert van de "voorgelegde plannen" is deze voorwaarde in strijd met de vereisten waaraan een voorwaarde in een vergunningsbesluit moet voldoen. Naar inziens van verzoekende partijen had het gewijzigd plan aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen, om hen in staat te stellen kennis te nemen van de nieuw ontworpen situatie, en om daarover hun opmerkingen en bezwaren te formuleren. De afbraak van het atelier impliceert immers des te meer dat de privacy van verzoekende partijen riskeert te worden geschonden en de verwerende partij motiveert niet afdoende motiveert waarom het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening met de voorgestelde planaanpassingen aanvaard kan worden, voor wat betreft de impact op de omliggende bewoning. Bovendien motiveert de verwerende partij niet dat de planaanpassing die zij als voorwaarde oplegt betrekking heeft op „kennelijk bijkomstige zaken”. Zulks vormt een schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

## **BESPREKING VAN HET TWEEDE ONDERDEEL VAN HET EERSTE MIDDEL**

*De aanvraag heeft betrekking op een gebouw bestaande uit 3 bouwlagen met een nokhoogte van 10,30 m.*

*Verzoekende partijen betoogden in hun beroepschrift middels het gebruik van bijgevoegde foto's (zie stuk 6) teneinde via simulatie een beeld te geven van de contouren van het geplande bouwvolume — het volgende :*

*het voorgestelde bouwvolume schaadt in erge mate het landelijk karakter van het woonpark, met veel groen, privacy, respect voor burens, etc.*

*de enorme nokhoogte van 10,30 m en met in de dakverdieping grote ramen — welke bijna uitkijkplatforms genoemd kunnen worden - op zowel zij- als achtergevels - zijn een regelrechte aanslag op de privacy van alle omwonenden. Dit soort architectuur hoort absoluut niet thuis in een gebied van woonpark gegeven het eigen specifiek karakter. Dit gebouw past niet in de onmiddellijke omgeving.*

*de realisatie van een dergelijk bouwvolume zou een gevaarlijk precedent kunnen zijn voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het ganse woonpark waarbij de bestaande typologie, reden waarom de huidige bewoners voor die woonlocatie in het verleden hebben gekozen, volledig op de helling zou komen te staan.*

*Verzoekende partijen betoogden tevens dat de goede ruimtelijke ordening geschonden wordt door de hoogte en het grote bouwvolume daaraan toevoegde : "Het feit dat er in het verleden reeds een andere (intussen vervallen) vergunning werd afgeleverd voor een woning met 2 bouwlagen en een schuin dak, doch dat hiertegen toen geen bezwaar werd ingediend, doet hieraan geen afbreuk. De meeste buurtbewoners wonen meer dan 20 jaar in de directe omgeving. Indien een vergunning zou zijn verleend in 2009, dan had ook dan een openbaar onderzoek moeten plaatsgrijpen. Niemand heeft ooit een bekendmaking gezien. Niemand van de direct aanpalende burens heeft ooit een bekendmaking ontvangen. Mocht er dus al een vergunning zijn bekomen, dan staat onomstotelijk vast dat de wettelijk verplichte procedure van openbaar onderzoek niet is geschied."*

*De bestreden beslissing schendt het middel nu omtrent het bezwaar van verzoekende partijen volgende motivatie wordt gegeven :*

*"Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met het woonparkgebied werd de schaal, ruimtegebruik en dichtheid reeds aangehaald. De dichtheid in woonparkgebied dient immers zeer gering te zijn, ca. 10 woningen/ha. Huidige aanvraag met een oppervlakte van 280m<sup>2</sup> op een perceel van ruim 2.600m<sup>2</sup> voldoet hier aan, mits het bestaande atelier gesloopt wordt. Langs alle zijden van het perceel dient ter inpasbaarheid hoogstammig groen behouden en aangeplant te worden.*

*De aanvraag is uitgewerkt als een ruime villa met 2 bouwlagen en schuin dak, zoals dit vaak voorkomt in woonparkgebied. Ook al is de bestaande woning en enkele van beroepers slechts 1 bouwlaag met schuin dak, hebben de recentere woningen hier ook 2 bouwlagen en een schuin dak. Het perceel is ook voldoende ruim en begroend dat het dergelijke woning kan dragen."*

*De formele en materiële motiveringsplicht vereisen dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen. Deze motivering dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren wanneer er gedetailleerde bezwaren zijn geformuleerd over de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving.*

*(1) In de bestreden beslissing stelt men foutief dat 'recentere woningen' ook '2 bouwlagen en een schuin dak' zouden hebben. Aangezien de onmiddellijke omgeving dient te worden betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, is een dergelijke vaststelling slechts relevant voor zover de stelling dat recentere woning ook 2 bouwlagen en een schuin dak zouden hebben, zich bevinden in de onmiddellijke omgeving. Zulks is niet zo. Dit blijkt uit onderstaande foto's. Er is slechts één gebouw met een schuin dak.*

*(2.) Anderzijds is de stelling 'De aanvraag is uitgewerkt als een ruime villa met 2 bouwlagen en schuin dak, zoals dit vaak voorkomt in woonparkgebied' niet van die aard*

*dat aan de materiële motiveringsplicht wordt voldaan. Een dergelijke motivering is formalistisch. Wat 'vaak' voor zou komen in woonparkgebied — in zoverre de premisse al juist is — doet niet ter zake. Wat ter plaatse voorkomt en wat ter plaatse als goede ruimtelijke ordening in redelijkheid kan worden beoordeeld, is dat wel. De bestreden beslissing mist deze analyse en motivering.*

*De beoordeling is onvoldoende en niet zorgvuldig. De motivering is niet afdoende inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand omdat niet blijkt dat de verwerende partij de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand concreet heeft onderzocht en met name de hoogte en stijl van de gebouwen in de omgeving bij de beoordeling in concreto heeft betrokken.*

*Het argument van verzoekende partijen, met name dat de woning met schuin dak werd gebouwd zonder dat aan de wettelijke verplichting om een openbaar onderzoek te houden, werd voldaan werd evenmin onderzocht. Zulks is nochtans van belang, nu hiermee een precedent is geschapen waartegen geen recht op bezwaar werd gerespecteerd.*

### **BESPREKING VAN HET DERDE DEEL VAN HET EERSTE MIDDEL**

*De bestreden vergunning impliceert dat de nieuwe woning op slechts 3 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd. Dit impliceert dat de zorg voor de privacy volledig op de aanpalende percelen wordt gelegd. Het feit dat de huidige omliggende bebouwing op ruime afstand staat van de perceelsgrenzen, doet niet ter zake. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient men immers ook rekening te houden met de toekomst. Uit de vaststelling dat de vorige woning ook op een dermate korte afstand van de perceelsgrens werd gebouwd, kan niet worden afgeleid dat een nieuwe aanvraag die dezelfde afstanden aanneemt, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Gezien de hoogte van het gebouw is het hanteren van een afstand van slechts 3 meter ten aanzien van de perceelsgrens in een woonpark op een perceel van 2.600 m<sup>2</sup> waarbij de zorg voor de privacy en afstand van de gebouwen t.a.v. elkaar (ttz. Van de ene en de andere kant van de perceelsgrens) ten laste is van de burens, onredelijk. Deze beoordeling in de bestreden beslissing schendt art. 4.3.1.§1,1b) VCRO en art. 4.3.1.§2,1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.*

*...*

#### **1.2.**

De tussenkomende partijen antwoorden hierop als volgt:

*“ ...*

#### **VII.1 Eerste onderdeel**

*In een eerste onderdeel menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen afdoende toetsing zou inhouden van het aangevraagde met artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit. Verder menen zij dat een voorwaarde opgelegd wordt die de plannen op essentiële wijze zouden aanpassen en strijdig zou zijn met artikel 4.3.1.§1, lid 2 en 3 VCRO. Bovendien zouden de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zijn aangezien verwerende partij in de bestreden beslissing geen motivering van het 'beperkte karakter' van de voorwaarde zou hebben opgenomen.*

*Verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat de vergunde woning een zonevreemd karakter zou hebben. Het betreft echter de bouw van een eengezinswoning in een zone*

*dat volgens het Gewestplan Turnhout (30 september 1977) aangeduid is als woonparkgebied.*

*(...)*

*Op basis van het voorgaande is duidelijk dat woonparkgebieden bestemd zijn voor bewoning, met een geringe woningdichtheid en grote groene ruimten. De aanvraag, het bouwen van een eengezinswoning, is dan ook bestaanbaar met de bestemming en niet zonevreemd. Van deze bestemming wordt niet afgeweken.*

*Uit het voorgaande volgt dan ook dat artikel 4.4.1.VCRO, waar verzoekende partijen naar verwijzen, niet van toepassing is.*

*Gelet hierop, diende in de bestreden vergunningsbeslissing, op basis van artikel 4.3.1. §1 VCRO een toetsing te gebeuren aan de stedenbouwkundige voorschriften als aan de goede ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen trachten voor te houden, wordt het aangevraagde wel degelijk getoetst aan de voorschriften, nl. zowel aan artikel 6.1.2.1.4. van het Inrichtingsbesluit, als aan de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing is immers als volgt te lezen: (...).*

*Er kan niet redelijk worden betwist dat de bestreden beslissing een toetsing conform artikel 4.3.1.§1 VCRO inhoudt.*

*De motivering terzake is alleszins afdoende. Ook een schending van de motiveringsplicht kan derhalve niet worden weerhouden.*

*(...)*

*Bovendien wordt duidelijk geoordeeld dat het aangevraagde voldoet aan de vooropgestelde dichtheid van artikel 6.1.2.1.3. Inrichtingsbesluit van 15 woningen/hectare. In de bestreden beslissing wordt zelfs getoetst aan een lagere norm van 10 woningen/hectare, waaraan het aangevraagde voldoet.*

*Indien een aanvraag op het eigen perceel voldoet aan deze norm, is duidelijk dat het aangevraagde op die manier ook geen onaanvaardbare invloed zal hebben op de bebouwingsdichtheid van de omgeving.*

*De opgenomen motivering kan redelijkerwijze niet aanschouwd worden als zijnde kennelijk onredelijk. Uit de vaststelling dat ook de gemeente tot hetzelfde besluit is gekomen kan opnieuw worden afgeleid dat de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is.*

*Uit het gegeven dat door verwerende partij als voorwaarde opgelegd wordt dat het bestaande atelier eveneens afgebroken dient te worden, leiden verzoekende partijen af dat het aangevraagde niet in overeenstemming zou zijn met artikel 6.1.2. van het Inrichtingsbesluit.*

*Verzoekende partijen menen dat een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd had dienen te worden voor de sloop van het atelier. Dit is niet voorzien in de VCRO. Het is tussenkomende partijen bovendien niet duidelijk welk belang verzoekende partijen menen te hebben bij huidig onderdeel. Middels de opgelegde voorwaarde van de bijkomende sloop, is het aangevraagde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de beperkte bouwdichtheid. Deze voorwaarde komt dan ook volledig tegemoet aan de bezwaren van verzoekende partijen die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend!*

*(...)*

*Zoals hieronder duidelijk uiteengezet, voldoet de opgelegde wijziging aan de plannen aan artikel 4.3.1.§1, lid 2 en lid 3 VCRO.*

*Zoals artikel 4.3.1.§1, lid 2 VCRO voorschrijft, oordeelde de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de vergunning wel verleend kon worden, aangezien zij van oordeel was dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening bereikt kon worden door het opleggen van de betreffende voorwaarde, die slechts een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt. Het beperkt karakter van de wijziging blijkt duidelijk uit het feit dat het slopen van het atelier, dat in de aanvraag een op zich staand klein gebouwtje uitmaakt met een oppervlakte van slechts 60m<sup>2</sup>, geen enkele impact heeft op de vormgeving of constructie van de gevraagde eengezinswoning. Het atelier staat hier volledig los van. De afbraak ervan is zelfs op basis van artikel 13 Vrijstellingsbesluit vrijgesteld van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, aangezien het o.a. om een oppervlakte gaat die kleiner is dan 100m<sup>2</sup>. Ook hieruit blijkt opnieuw het beperkte karakter van de wijziging die als voorwaarde opgelegd werd.*

*De wijziging aan de plannen, nl. afbraak van het atelier, voldoet verder ook aan elk van de in lid 3 opgenomen voorschriften. Zoals hiervoor en in de bestreden beslissing zelf reeds duidelijk weergegeven, is het immers net omwille van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dat de afbraak in de vergunning opgelegd wordt (eerste voorwaarde). Bovendien komt de wijziging ook tegemoet aan bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend (tweede voorwaarde). In de bestreden beslissing is immers te lezen als volgt: (...)*

*Door de betreffende voorwaarde op te leggen, komt de bestreden beslissing tegemoet aan het bezwaar aangaande de bouwdichtheid, zoals opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek. Door deze bouwdichtheid te respecteren en te verminderen, kan niet aangenomen worden dat de rechten van verzoekende partijen zouden geschonden worden (derde voorwaarde). Verzoekende partijen menen echter in hun verzoekschrift dat de betreffende voorwaarde hun privacy zou schenden. Het is tussenkomende partijen geheel onduidelijk op welke wijze dit mogelijk zou zijn, zulks gelet op de afstand van hun woning ten opzichte van het te slopen atelier én daarbij in acht genomen dat hoogstammig groen nog bijkomend aangeplant dient te worden op de plaats van de afbraak.*

#### **V1.1.2 Tweede onderdeel**

*In het tweede onderdeel van het eerste middel menen verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing geen afdoende toetsing zou gebeurd zijn aan de in de omgeving bestaande toestand omdat zou blijken dat verwerende partij de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand niet zou hebben onderzocht. Met name zou zij de hoogte en stijl van de gebouwen in de omgeving niet bij de beoordeling in concreto hebben betrokken.*

*Op basis van artikel 4.3.1.§1 VCRO dient bij elke aanvraag de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden. Op basis van artikel 4.3.1.§2, lid 1 VCRO dient de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden aan de hand van relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten e.d. Uit de bestreden beslissing blijkt zeer duidelijk dat de verwerende partij de aanvraag op deze punten duidelijk heeft afgetoetst en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen: (...)*

*Gelet op het bovenstaande kan onmogelijk geoordeeld worden dat de bestreden beslissing geen motivering zou hebben opgenomen aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de omgeving. Deze motivering kan eveneens aanschouwd worden als zijnde kennelijk onredelijk. Zo wordt immers rekening gehouden met de woningdichtheid, bebouwingsgraad, de school aan de overkant, de grootte van het perceel, de woningen in de omgeving, het aanwezige groen op het perceel en in de omgeving, de mogelijke hinder naar de omliggende percelen, de afstand van de bebouwing tot de omliggende percelen, ... Ook het feit dat het College van Burgemeester en Schepenen oordeelde dat het aangevraagde in overeenstemming was met de omgeving en de vergunning afleverde, geeft blijk van het feit dat de toetsing niet aanschouwd kan worden als zijnde kennelijk onredelijk.*

*Op basis van het voorgaande is duidelijk dat de bestreden beslissing op afdoende wijze de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening motiveert. De bestreden beslissing schendt de in het onderdeel aangehaalde beginselen niet. Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.*

### **VI.1.3 Derde onderdeel**

*In een derde onderdeel menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing eveneens rekening had dienen te houden met toekomstige wijzigingen in de omgeving. Gelet op het feit dat de bebouwing op het rechtsaanpalende perceel in de toekomst dichter bij de perceelsgrens met het perceel van aanvraag zou kunnen komen te staan, zou het beoordelen van een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens niet afdoende zijn. (...)*

*Voormeld argument kan geenszins weerhouden worden. Artikel 4.3.1.§2, lid, 2° VCRO bepaalt immers als volgt: (...)*

*Bij het beoordelen van een aanvraag, kan dan ook geen rekening gehouden worden met de toekomst, zoals door verzoekende partijen verkeerdelijk wordt voorgehouden. Het is onmogelijk om bij een aanvraag tot vergunning alle potentiële nieuwe aanvragen en toekomstige situaties (verdwijnen bebouwing, verwerven omliggende percelen, nieuwe bebouwing, ...) mee te evalueren.*

*Verzoekende partijen menen verder dat de bestaande afstand van 3 meter niet aanvaard kan blijven enkel en alleen omwille van de bestaande toestand. Gelet op de hoogte van de aanvraag die hoger is dan de bestaande toestand, diende deze afstand tot aan de perceelsgrens van de woning Langestraat 183, opnieuw beoordeeld te worden.*

*Wat betreft de situering van het aangevraagde op het perceel van de aanvraag, werd door verwerende partij geoordeeld als volgt: (...)*

*Gelet op bovenstaande motivering, is duidelijk dat de afstand opnieuw getoetst wordt aan het aangevraagde. Er wordt niet simpelweg gesteld dat, gelet op het behouden van de afstand tot aan de perceelsgrens, het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien is de afstand van 3 meter tot op de perceelsgrens te aanschouwen als een algemene basisregel bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. Er kan niet op redelijke wijze betwist worden dat verwerende partij de bestreden beslissing op dit vlak niet motiveerde, noch dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn.*

*...*

1.3.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog dit:

“ ...

#### **BESPREKING VAN HET EERSTE ONDERDEEL VAN HET EERSTE MIDDEL**

*Ten onrechte stelt de Tussenkomende partij dat Verzoekende partij voorhoudt dat de woning zonevreemd is. Zulks is niet het geval.*

*Tussenkomende partij is van oordeel dat de opgelegde wijziging van de plannen de aanvraag in overeenstemming brengt met art. 4.3.1.§1 VCRO en meent dat er geen sprake kan zijn van enige schending van de privacy van Verzoekende partij door de afbraak van de schuur nu er sprake zou zijn van hoogstammig groen dat bijkomstig zou moeten worden aangeplant.*

*Zoals uiteengezet in het eerste en het tweede middel is de impact van de woning waarvoor de bestreden vergunning werd verleend strijdig met de goede ruimtelijke ordening omwille van een veelheid van elementen: te hoog, te groot, teveel inkijk. Het afbreken van de schuur komt hier niet aan tegemoet. De buffering die de schuur bood verdwijnt bij uitvoering van de voorwaarde waardoor de impact van de woning des te meer visueel doorweegt. De vergunningsverlenende overheid motiveert niet waarom zij van oordeel is dat de bouwhoogte, het aantal bouwlagen en grote ramen in de dakverdieping de goede ruimtelijke ordening niet verstoren. Een groen scherm biedt enkel een compensatie voor de visuele hinder en verlies aan privacy in de zomer. In de winter is dit geenszins het geval in zoverre de bomen hun bladeren verliezen. Nu de voorwaarde van het groenscherm niet voorziet dat de bomen bladvast of groenblijvend moeten zijn kan bezwaarlijk geconcludeerd worden dat de bestreden beslissing met het opleggen van de voorwaarde tot sloping van de schuur de aanvraag in overeenstemming brengt met artikel 4.3.1.§1 VCRO en dat het betoog van Verzoekende partij geen steek zou houden.*

#### **BESPREKING VAN HET TWEEDE ONDERDEEL VAN HET EERSTE MIDDEL**

*Verzoekende partij meent dat het feit dat het CBS oordeelde dat de aanvraag in overeenstemming is met de omgeving geen aanvaardbaar argument vormt gezien de devolutieve werking van het beroep.*

#### **BESPREKING VAN HET DERDE DEEL VAN HET EERSTE MIDDEL**

*Het is geenszins zo dat "de afstand van 3 meter tot op de perceelsgrens te aanschouwen als een algemene basisregel bij het beoordelen van vergunningsaanvragen". Elke aanvraag moet op haar eigen merites worden beoordeeld en in casu diende er in meer rekening te worden gehouden met het feit dat er sprake is van een woonpark binnen dewelke een groter percentage groen op perceel niveau dient te worden voorzien dan in een klassiek woongebied. In zoverre er een afstand tot de perceelgrens geldt van slechts 3 meter voor een pand met een nokhoogte van meer dan 10 meter, wordt afbreuk gedaan aan de finaliteit van de voorschriften van een woonpark aangezien het 'park'karakter op die manier niet langer toepassing vindt t.a.v. aanpalenden die op een gebouw kijken i.p.v. een groene omgeving.*

*De Raad van State stelde in haar arrest nr. 190.214 van 5 februari 2009 "Overeenkomstig art. 6.1.2.1.4 van het inrichtingsbesluit zijn woonparken "gebieden waarin de gemiddelde*

woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan". Het vereiste van een verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groene ruimten moet voor "ieder deelperceel in het gebied" afzonderlijk worden beoordeeld. De door de verzoekende partij voorgestane interpretatie dat dit vereiste enkel voor het hele bestemmingsgebied kan worden beoordeeld, zou impliceren dat in een woonpark de woningen geconcentreerd zouden kunnen worden op één plaats, en de groene ruimte op een andere plaats. Een dergelijke inrichting kan moeilijk in overeenstemming worden gebracht met wat redelijkerwijze de bedoeling van de Koning kan zijn geweest bij de vaststelling van het inrichtingsbesluit."

Door het hanteren van een minimale afstand tot de perceelgrens wordt het groen geconcentreerd aan de ene kant van het perceel en wordt de finaliteit van woonpark aan de kant van het perceel van Verzoekende partij uitgehold. In die zin is de perceel afstand van 3 meter inderdaad te kort.

..."

## 2.1.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en de materiële motiveringsplicht. Zij lichten het middel als volgt toe:

"...

*Uit de ingediende plannen blijkt dat de bouw van meerdere badkamers voorzien wordt en dat de indeling van het pand een meersgezinswoning aantoont.*

*Daargelaten de vraag of al deze badkamers toebehoren aan een éénsgezinswoning kan in redelijkheid worden aangenomen dat het voorzien van meerdere keukens alvast niet strookt met de gebruikelijke indeling van een éénsgezinswoning. De overheid moet onderzoeken wat het werkelijk gebruik van de te vergunnen constructie zal zijn. De opgegeven functie (= éénsgezinswoning) is in casu moeilijk verenigbaar met de indeling die de bewering van aanvragers dat de werkelijke bestemming een éénsgezinswoning is, ondersteunt.*

*Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Niettemin komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is. Het vergunningverlenend bestuur dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier en de ingediende bouwplannen.*

*De aangevraagde functie strookt niet met de werkelijke bedoeling van de aanvrager. De ingediende bouwaanvraag is dan ook gebrekkig. Onjuistheden, vergissingen of leemten in het bouwdoossier kunnen tot de vernietiging van de bouwvergunning leiden, indien blijkt dat zij van die aard zijn dat zij de adviserende of de vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht en bovendien beslissend zijn geweest voor de toekenning van de bouwvergunning.*

*De vergunningsverlenende overheid heeft kennis genomen van dit bezwaar en heeft het onvoldoende onderzocht. Immers, in de nota die de raadslieden van de bouwheer neerlegden, werd het volgende gesteld :*

*"De aanvragers wonen niet alleen in deze woning, doch vangen ook de moeder van de heer Bullens op. Het is evident dat deze gezinssituatie er toe noopt de woning anders in te delen dan gebruikelijk. Hierbij wordt veel aandacht besteed aan het feit dat voornamelijk*



*de moeder van de heer Bullens over eigen ruimten blijft beschikken om haar privacy te kunnen bewaren."*

*Zulks zou het aannemelijk maken dat er 2 keukens worden voorzien, doch echter geen 3 zoals voorzien op de plannen. Gelet op de inconsistentie van deze verklaring met de aanvraag, diende de vergunningsverlenende overheid dit element in vraag te stellen wat ze niet deed.*

*..."*

## 2.2.

De tussenkomenende partijen antwoorden hierop als volgt:

*"...*

*De verzoekende partijen menen in een derde middel, dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag niet in vraag hebben gesteld.*

*Het middel van de verzoekende partijen is ongegrond. Zij vertrekken immers van het foutieve uitgangspunt dat een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd zou zijn voor een meergezinswoning. Zoals duidelijk blijkt uit de bestreden beslissing houdt deze geen vergunning in voor de bouw van een meergezinswoning, maar van een eengezinswoning. De verwerende partij stelt als volgt:*

*"Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning en dient - zoals beroeper zelf uiteenzet - op haar eigen merites te worden beoordeeld. Vermoedens dat het om een meergezinswoning zal gaan, louter omdat er meerdere badkamers en toiletten zijn, kunnen niet mee in overweging worden genomen. Ook al is er een tweede kitchenette aanwezig bij het thuishokantoor, betreft het hier een niet-vergunningsplichtige complementaire functie. Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden is overigens vergunningsplichtig en behoort niet tot het voorwerp van deze aanvraag. De vergunning kan enkel worden verleend voor de aanvraag die thans voorligt, namelijk een eengezinswoning."*

*Het is aan verwerende partij om een aanvraag enkel te beoordelen op zijn omschrijving. Indien nadien blijkt dat deze aanvraag niet conform uitgevoerd werd, kan handhavend opgetreden worden.*

*..."*

## 2.3.

In hun toelichtende nota handhaven de verzoekende partijen zonder meer hun uiteenzetting.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

Volgens de verzoekende partijen verleent de verwerende partij in afwijking van het bestemmingsvoorschrift 'woonpark' een vergunning, zonder openbaar onderzoek en zonder enige motivering waarom de in dat verband opgelegde voorwaarde tot sloop van het atelier met vervangende aanplant van hoogstammige bomen een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO zou zijn.

Zij zijn ervan overtuigd dat geen rekening gehouden is met de voor het hele woonparkgebied vereiste 'geringe woondichtheid', aangezien bedoelde voorwaarde volgens hen net aantoonst dat de aanvraag niet met woonpark verenigbaar is, noch met de verhoudingsgewijs grote groene oppervlakte ter garantie van de privacy, gelet op de ramen achteraan in het dak van het hoge

gebouw dat op amper 3 m van de perceelsgrens wordt opgetrokken en het vervangende groenscherm van hoogstammige bomen dat enkel in de zomer doeltreffend kan zijn. Die laatste elementen betekenen volgens hen ook een schending van de goede ruimtelijke ordening, temeer nu de bestreden beslissing verwijst naar 'wat vaak voorkomt in dergelijk gebied' en de aanvraag – ondanks de bemerkingen aangaande de veelheid aan badkamers, keukens en toiletten – blijvend is beoordeeld geweest als betrekking hebbend op een 'eengezinswoning'.

2.

Overeenkomstig artikel 6.1.2.1.4 Inrichtingsbesluit zijn woonparken "*gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan*". Het vereiste van een verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groene ruimten moet voor "ieder deelperceel in het gebied" afzonderlijk worden beoordeeld.

De door de verzoekende partijen voorgestane interpretatie dat de vereiste voor het hele bestemmingsgebied kan worden beoordeeld, is niet correct en zou impliceren dat in een woonpark de woningen geconcentreerd zouden kunnen worden op één plaats, en de groene ruimte op een andere plaats. Een dergelijke inrichting kan moeilijk in overeenstemming worden gebracht met wat redelijkerwijze de bedoeling kan zijn geweest bij de vaststelling van het Inrichtingsbesluit.

3.

De bestreden beslissing toetst ook zeer duidelijk de woondichtheid aan de grootte van het perceel en benadrukt het behoud van het bestaande groen, naast de extra aanleg van groen waar er (door sloop) ruimte vrijkomt. De voorwaarde om het atelier te slopen en ter plaatse een aanplant van hoogstammen te voorzien, garandeert volgens de bestreden beslissing de draagkracht van het perceel, naast de goede ruimtelijke ordening.

Dat het aangevraagde, met behoud van het atelier, niet in overeenstemming is met artikel 6.1.2.1.4 Inrichtingsbesluit, blijkt dus inderdaad duidelijk uit de bestreden beslissing die in het behoud van het atelier, naast de gevraagde nieuwbouw, een te grote toename van de bebouwde oppervlakte op het perceel ziet.

Dit betekent echter ook meteen dat er geen sprake kan zijn van de ingeroepen schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO met betrekking tot beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, daar de voorwaarde in kwestie net aan de vergunning gekoppeld is om niet (van het bestemmingsvoorschrift) af te wijken.

4.1.

Los van de vaststelling dat de aan de vergunning gekoppelde voorwaarde tot sloop van het atelier tegemoet komt aan het door de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaar aangaande de bouwdichtheid, hebben zij nog steeds belang bij de ingeroepen schendingen van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht in verhouding tot artikel 4.3.1 VCRO en de eigenlijke inhoud van de aanvraag.

Het behoort immers tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te

komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn en er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

#### 4.2.

De Raad merkt vooreerst op dat de bestreden beslissing stelt dat 'meer dan 2 bouwlagen niet vreemd is in woonparkgebied' en 'kroonlijsthoogten van circa 6m veelvuldig voorkomen bij eengezinswoningen, ook in dergelijke woonparken'. Deze motivering is ontoereikend. Zij zegt helemaal niets over het woongebied in kwestie, laat staan over de 'onmiddellijke omgeving' die nochtans bepalend is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Een feitelijke beschrijving van de omgeving ontbreekt in de bestreden beslissing, behalve dan middels de zinsnede 'vrijstaande villawoningen op grote groene percelen en, aan de overzijde, de Vrije Technische School', wat echter niets zegt over bijvoorbeeld het aantal bouwlagen, waar het verzoekende partijen uiteindelijk toch ook om te doen is. De zinsnede 'ook al is de bestaande woning en enkele van beroepers slechts 1 bouwlaag met schuin dak, hebben de recentere woningen hier ook 2 bouwlagen en een schuin dak', lijkt dan weer wel deels de onmiddellijke omgeving te omschrijven, maar in het licht van de vaststelling dat verzoekende partijen de aanwezigheid van dergelijke woningen in de onmiddellijke omgeving betwisten, is het ontbreken van nadere details aangaande bedoelde 'recentere woningen' nefast. Zo is bijvoorbeeld al niet bekend waar zij ten aanzien van het bouwperceel liggen.

Bovendien heeft de bestreden beslissing bijzonder weinig aandacht voor de toch wel opmerkelijke indeling van het gebouw, nog los van de vaststelling dat het eerste verdiep een kantoorfunctie (met ontvangstruimte en mediatheek) heeft en dit in 'woonparkgebied' waarin enkel constructies van louter residentiële aard horen. Mede gelet op het ten tijde van het openbaar onderzoek geformuleerd bezwaarschrift en het administratief beroepsschrift waarin de grootte, (nok)hoogte en breedte van de nieuwe woning aan de kaak werden gesteld, naast de vraag naar het werkelijk gebruik van het pand (met 4 badkamers, 3 keukens, een opmerkelijke indeling en 6 wc's) is er geen concrete en precieze motivering.

#### 4.3.

Het eerste en het derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht vermits zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Patrick BULLENS, de heer Luc BULLENS en mevrouw Arlette ALEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaande woning en serre en oprichten van een ééngezinswoning op een perceel gelegen te 2240 Zandhoven, Sorbenlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 253V5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en andere derden en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 mei 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER