

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0480
in de zaak met rolnummer 1314/0693/A/9/0689

Verzoekende partij	de heer Geert DE BAETS , wonende te 9991 Adegem, Heulendonk 19H
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partijen	1. de heer Willy CRUL 2. mevrouw Celina COCQUYT vertegenwoordigd door advocaat Marnix MOERMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9930 Zomergem, Dekenijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 27 januari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een vergunning onder voorwaarden verleend tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning door het opsplitsen van een kavel in twee kavels voor open bebouwing, op een perceel gelegen te 9991 Adegem, Kruisken 7 met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie G, nummer 745m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 3 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 3 november 2014 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 augustus 2016.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Sofie PROVENIER die *loco* advocaat Marnix MOERMAN voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

De verzoekende 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 20 augustus 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een aanvraag in voor het wijzigen van een op 14 april 1966 vergunde en op 23 maart 2009 gewijzigde verkaveling, bestaande uit zestien loten, op een perceel gelegen te 9991 Adegem, Kruisken 7.

De aanvraag tot verkavelingswijziging beoogt de opsplitsing van lot A in twee kavels voor open bebouwing. Het te creëren lot A1 heeft een oppervlakte van 552 m², lot A2 een oppervlakte van 416 m². De specifieke voorschriften voor lot A worden geschrapt en door de voor de overige loten geldende verkavelingsvoorschriften vervangen, behalve wat de voorschriften betreffende de inplanting betreft. Volgens de gewijzigde verkavelingsvoorschriften wordt de voorbouwlijn langs de Polenlaan op drie meter tot de rooilijn bepaald. De voorbouwlijn langs het Kruisken blijft acht meter tot de rooilijn. De zijdelingse bouwvrije strook bij lot A2 wordt van vier tot drie meter teruggebracht.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 10 september 2013 tot en met 9 oktober 2013 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke dienst Infrastructuur brengt op 13 september 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke Groendienst brengt op 16 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 21 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na op 3 december 2013 een ongunstig vooradvies te hebben uitgebracht, weigert het college van burgemeester en schepenen op 27 januari 2014 een vergunning tot verkavelingswijziging aan de tussenkomende partijen. De motivering luidt:

“Het college is van oordeel dat het splitsen van lot 1 deel had moten uitmaken van de oorspronkelijke verkaveling; de impact die de splitsing nu heeft op de verkaveling in globaal en op het aangrenzend lot 2 in het bijzonder is niet gering. Indien de idee van deze splitsing was meegenomen in de oorspronkelijke verkaveling was mogelijks de configuratie van huidig lot 2 in het bijzonder is niet gering. Indien de idee van deze splitsing was meegenomen in de oorspronkelijke verkaveling was mogelijks de configuratie van

huidig lot 2 ook anders geweest en was alles veel harmonieuzer uitgewerkt geweest. Nu wordt de eigenaar van het lot 2 echter met een te sterk gewijzigde situatie geconfronteerd waar de afstand van de bebouwing op lot 1 tot zijn perceelgrens drastisch verkleint en de bebouwing nabij zijn zijdelingse perceelgrens niet langer uit bijgebouwen maar uit een hoofdbouw (woning) zal bestaan.

Het college kan mogelijks wel akkoord gaan met een andere manier van splitsing waarbij het nieuw te creëren lot groter is waardoor de daarop te voorziene bebouwing anders kan ingeplant worden en er een grotere afstand naar het rechts aanpalende lot 2 kan gevrijwaard worden; het college vindt dat daar toch een afstand van 5m dient gerespecteerd te worden. Een dergelijk voorstel kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag tot verkavelingswijziging.

...

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 3 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en een vergunning tot verkavelingswijziging te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggende wijziging van een verkavelingsvergunning betreft het opsplitsen van een kavel in 2 kavels geschikt voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning. Dergelijk en op de realisatie van louter residentiële woningbouw gerichte project is in overeenstemming met de voorschriften van het onderliggend gewestplan (...).

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende wijziging van een verkavelingsvergunning betreft het opsplitsen van een hoekkavel in 2 kavels geschikt voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden.

In deze optiek dient opgemerkt dat de opzet van de verkavelingswijziging, namelijk de creatie van 2 kavels geschikt voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning, verenigbaar is binnen de bestaande woonomgeving Kruisken – Heulendonk en tevens de basis vormde voor de verkavelingswijziging van 2009, zijnde de verkaveling langs de Polenlaan.

Verder dient nagegaan in hoeverre de nieuwe kavels kwalitatief geïntegreerd worden binnen het bestaand bebouwingspatroon, met ander woorden of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk of wenselijk is.

In onderhavig dossier worden de zijdelingse bouwvrije stroken gereduceerd tot 3 m, in de rest van de verkaveling en omgeving is een bouwvrije strook van 4 m gangbaar en beeldbepalend. Het lijkt aangewezen dat op zijn minst ten overstaan van de omliggende kavels een bouwvrije strook van 4 m wordt aangehouden. De invulling van de overliggende loten 1 en 2 geeft aan dat dit mogelijk is.

De inplanting tot op 3 m van de voorste perceelsgrens laat de ontwikkeling van een kwalitatieve voortuinstrook niet toe. Dergelijke inplanting is ontoereikend om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Op deze manier wordt de druk afgewimpeld op het openbaar domein, dat een beperkte breedte heeft en ter hoogte van lot A2 bijkomend bezwaard is met een asverschuiving. Er dient op zijn minst een volwaardige voortuinstrook voorzien te worden die hieraan tegemoet komt, eventueel beperkt tot een gedeelte van bouwzone om op deze manier een maximale tuinzone te bekomen.

Een opdeling van de kavels gericht naar de Polenstraat zoals gebeurd is langs de overzijde van de Polenlaan ter hoogte van de loten 1 en 2 geniet hier de voorkeur.

...

Na de hoorzitting van 22 april 2014 beslist de verwerende partij op 15 mei 2014 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een wijziging van de verkavelingsvergunning te vergunnen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggende wijziging van een verkavelingsvergunning betreft het opsplitsen van een kavel in 2 kavels geschikt voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning. Dergelijk en op de realisatie van louter residentiële woningbouw gerichte project is in overeenstemming met de voorschriften van het onderliggend gewestplan (...).

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende wijziging van een verkavelingsvergunning betreft het opsplitsen van een hoekkavel in 2 kavels geschikt voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning. Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden.

In deze optiek dient opgemerkt dat de opzet van de verkavelingswijziging, namelijk de creatie van 2 kavels geschikt voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning, verenigbaar is binnen de bestaande woonomgeving Kruisken – Heulendonk en tevens de basis vormde voor de verkavelingswijziging van 2009, zijnde de verkaveling langs de Polenlaan.

Verder dient nagegaan in hoeverre de nieuwe kavels kwalitatief geïntegreerd worden binnen het bestaand bebouwingspatroon, met ander woorden of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk of wenselijk is.

In onderhavig dossier worden de zijdelingse bouwvrije stroken gereduceerd tot 3 m, wat overeenkomt met hetgeen op vandaag gangbaar is. Dat in de rest van de verkaveling en omgeving een bouwvrije strook van 4 m gangbaar zou zijn is niet bepalend. Het is evenwel aangewezen de strook tussen het lot A2 en lot 15 minstens 3,5 m breed te maken.

De inplanting van de bebouwbare oppervlakte tot op 3 m van de voorste perceelsgrens hoeft de ontwikkeling van een kwalitatieve voortuinstrook niet in de weg te staan. Ook bij dergelijke inplanting kan parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt worden, mist een doordachte bebouwing van dit perceel. Mits hieraan voldaan wordt, ook voor lot 2, zal de plaatselijke aanleg niet verstoord worden aangezien de parkeerdruk quasi niet zal toenemen.

Het gevraagde resulteert in een optimaal en zuinig ruimtegebruik, zonder de geest van de verkaveling aan te tasten. Er is als het ware sprake van een spiegeling van de overkant qua inplanting, waar het hier om open bebouwingen gaat.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de totale bebouwbare oppervlakte die nu voorzien wordt op de twee kavels, kleiner is dan de huidige toelaatbare oppervlakte.

Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

(...)

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *De bouwvrije strook tussen lot A2 en lot 15 dient minstens 3,5 m te bedragen.*

- *De verkavelingswijziging is slechts uitvoerbaar indien men bij de bouwaanvraag een oplossing biedt om een wagen op eigen terrein te kunnen stallen voor lot A2, wat technisch mogelijk is binnen de geldende voorschriften.*
...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij betreft

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig ingesteld is en dat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Schending van artikel 4.8.2 VCRO en artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt als exceptie op dat het in het verzoekschrift ontbreekt aan een uiteenzetting van de geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing die regelgeving schendt.

De verzoekende partij beperkt zich volgens de verwerende partij tot een aantal inhoudelijke bemerkingen. Het is niet eens duidelijk dat de verzoekende partij de vernietiging van de bestreden beslissing vordert. Met haar beroep zou de verzoekende partij veeleer op een herbeoordeling van de opportuniteit van de aanvraag tot verkavelingswijziging aansturen, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

2.

De tussenkomende partijen werpen eenzelfde exceptie op.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het verzoekschrift geen uitdrukkelijk opschrift “verzoek tot vernietiging” bevat en evenmin uitdrukkelijk de vernietiging van de bestreden beslissing vraagt, blijkt uit de inhoudelijke argumentatie voldoende dat de verzoekende partij met haar vordering de vernietiging van de bestreden beslissing beoogt, ook al besluit zij het verzoekschrift met de verwachting van “een duidelijk en persoonlijk antwoord”.

Uit de lezing van het verzoekschrift en ook uit de wijze waarop de tussenkomende partijen het in hun verweer hebben begrepen, blijkt dat de verzoekende partij oordeelt dat de verwerende partij geen deugdelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals vereist door artikel 4.3.1,

§2, eerste lid, 1° VCRO, gemaakt zou hebben. Of die argumentatie ontvankelijke wettigheidskritiek bevat, wordt bij het onderzoek van de vordering tot vernietiging behandeld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij betoogt in het verzoekschrift het volgende:

“ ...

Het voorliggend ontwerp voorziet in de opsplitsing van de bestaande kavel voor open bebouwing van de heer en mevr. Crul in twee kavels voor open bebouwing. Dit houdt een verdubbeling in van densiteit. Dit terwijl er in de verkavelingsakte duidelijk vermeld staat dat alle loten bestemd zijn voor het oprichten van eengezinswoningen. Het samenvoegen van percelen is toegestaan, het opsplitsen van percelen wordt niet vermeld, dus niet toegestaan.

Het is zo dat de verkavelingsvoorschriften vooral gebaseerd werden in functie van de bestaande woning op lot A. Alle te bouwen woningen, alsook de inplantingen ervan zijn op deze basis uitgevoerd. De woningen zullen minimum 8m (2 keer 4m) van elkaar staan en 5m van de rooilijn (zo'n 6,3m vanaf de zijkant van de weg), wat mooie open & groene ruimtes geeft in de straat. Dit benadrukt tevens het mooie landelijke karakter.

Na de wijziging zouden de woningen slechts op 6m (2 keer 3m) van elkaar kunnen komen te staan en 3m vanaf de rooilijn in plaats van 5m, wat meteen een veel compactere indruk zal geven. In mijn strook zou in plaats van een groene tuinzone van 13,80m aan mijn linkerkant nu een bouwrijpe strook voorzien worden van 3m. Deze kleinere afstand zal ook algemeen voor het wegnemen van direct zonlicht zorgen alsook een pak minder lichtinval geven, zo ook bij lot 15. Indien er een woning opgetrokken wordt op 3m van de zijdelingse perceelgrens en 8m hoog zal er heel wat minder lichtinval zijn (wat al een groot nadeel is) en zal het een 'nauwe' indruk geven.

Door de aankoop van een bouwgrond, in een goedgekeurde verkaveling, zijn rechten ontstaan tussen verschillende partijen. Alle eigenaars van de kavels zijn uitdrukkelijk op de hoogte van elk stedenbouwkundig voorschrift. Een beperkte wijziging van verkaveling zou geen probleem zijn, maar de gevraagde wijziging houdt echter een zeer ingrijpende ommekeer in.

Bovendien lijkt mij dergelijke verdichting van bebouwing op deze locatie strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Ik weet dat het de bedoeling is om de kernen te gaan verdichten, wat mij een goede oplossing lijkt voor de toekomstige ontwikkeling van de kernen van de steden en gemeenten. Hier kan men echter niet meer spreken van de kern van het dorp Adegem. Het betreft hier een uitloper van het woongebied met landelijk karakter wat een zachte overgang biedt naar het aanpalend agrarisch gebied.

De Polenlaan is gelegen in een omgeving met een zeer sterk landelijk karakter, in de wijde omgeving zijn de percelen allemaal groot met open bebouwingen. Ook in de Polenlaan zelf zijn de percelen allemaal rond 700-900 m². Door het opsplitsen van lot A zouden de 2 percelen ongeveer rond 415 m² en 550m² zijn, toch een stuk kleiner dan de overige percelen in de Polenlaan en heel wat kleiner dan de omliggende percelen te Kruisken/Heulendonk. Daarom ben ik van mening dat deze kleinere percelen hier niet goed passen, gezien de omgeving en het landelijke karakter.

De volledige oppervlakte van de gronden waarop de huidige verkaveling, werden door de huidige aanvrager van de wijziging (...) verkocht aan een bouwpromotor, die op zijn beurt de nodige vergunning bekwam voor verkavelen.

*Dhr. en mevr. Crul hadden, gezien zij eigenaar waren van de totaliteit van de gronden, duidelijk de sleutel in handen om de verkaveling op een andere manier te concipiëren. Had ik op het moment van mijn aankoop moeten weten wat mij mogelijks te wachten stond, zou mijn keuze absoluut niet voor dit perceel gevallen zijn.
..."*

2.

De tussenkommende partijen stellen:

"...

d) Omtrent de goede ruimtelijke ordening

- Er gelden voor het betrokken terrein geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Vermits er geen bijzonder plan van aanleg is, dienen naar de inpasbaarheid en de verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen te worden gehanteerd.

De specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein zijn doorslaggevend. (stuk 6)

Vermits de desbetreffende verkaveling enkel vrijstaande residentiële woningen telt, is het idee van concludenten om op elke kavel een vrijstaande residentiële woning te plaatsen verenigbaar met de bestaande woonomgeving van Kruisken – Heulendonk.

- Uit het ruimtelijk structuurplan van Maldegem blijkt dat Heulendonk (straat grenzend aan Kruisken) in een landelijke woonentiteit gelegen is. Het structuurplan bepaalt dat voor wat betreft landelijke woonentiteiten bijkomende woningen eventueel mogelijk zijn in de vorm van inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod. (stuk 9, blz. 28)

Dit is precies wat in casu wordt nagestreefd.

Het structuurplan stelt tevens in zijn "Programma wonen" dat de woonbehoefte voor een groot deel wordt opgevangen door gronden die kunnen aangewend worden zonder de aanleg van bijkomende weginfrastructuur. Eén van deze bouw mogelijkheden is 'het aansnijden van uitgeruste gronden en juridisch vastliggende kavels'. (stuk 9, blz. 33)

Lot A leunt daar haarfijn op aan. Er werd reeds een nieuwe weg voorzien (Polenlaan) voor de gehele verkaveling en er zijn reeds twee aansluitputjes aanwezig.

- Waar de klager verwijst naar het landelijke karakter van de verkaveling kan hij evenmin worden gevolgd. De gevraagde wijziging zal er precies toe bijdragen dat er meer groen komt.

Immers : de bebouwbare oppervlakte wordt mits goedkeuring van de gevraagde wijziging herleid van 291,45m² naar 259,88 m² (= 128,29 + 131,59).

Dit betekent dus méér ruimte voor groenaanleg.

Bovendien zal de woonfunctie een betere ontwikkeling van de tuinfunctie en dus méér groen tot gevolg hebben: nu is betrokken perceel hoofdzakelijk verhard met grind en is er evenmin groenaanleg.

- Aldus moet besloten worden dat de verkavelingsaanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

e) Een bouwvrije strook van 3 meter is courant

De door de Deputatie toegestane wijziging van de verkavelingsvoorschriften heeft tot gevolg dat:

- de voortuinstrook langs de Polenlaan (deels) op 3 meter wordt bepaald in plaats van 5 meter;*
- de voortuinstrook langs het Kruisken op 8 meter blijft conform de rooilijn van 30.03.1983;*
- de zijdelingse bouwvrije stroken van lot A2 op 3,50 meter bepaald wordt;*

Het onderliggend dispuut betreft vooral het derde punt.

Dhr. DE BAETS werpt op dat de splitsing van de kavels, en de daaruit volgende reducering van de zijdelingse bouwvrije stroken voor hem een grote impact heeft.

Nochtans is een zijdelingse strook van 3,00 meter zeer courant. Door de Deputatie is zelfs 3,50 meter weerhouden.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelde hieromtrent :

“Een zijdelingse strook van 3m is courant en spruit voort uit het principe van optimaal ruimtegebruik waarbij de behoefte van de huidige generatie moet worden bevredigd zonder daarbij de behoefte van de toekomstige generaties te hypothekeren of in het gedrang te brengen. Recente verkavelingen tonen aan dat een zijdelingse strook van 3m voldoende is om toch kwaliteitsvol te bouwen zonder de ruimtelijke draagkracht van het gebied te overschrijden; ook in het gebied met landelijk karakter”.

f) Verzoeker zal geen zonlicht afgenomen worden

Aangezien verzoeker zijn woning ten zuiden van de woning op lot A2 ligt, zal er (uiteraard) geen direct zonlicht worden afgenomen.

De verzoeker faalt erin om aanneembaar te maken dat hij terzake ook maar éniġ nadeel lijdt.

Daarenboven zal de maximale kroonlijsthoogte van de woning op lot A2 6,00 meter bedragen, en geen 8,00 meter zoals verzoeker in zijn brief d.d. 15.07.2014 stelt. De maximale kroonlijsthoogte voor alle percelen – met inbegrip van het perceel van verzoeker - is trouwens vastgelegd op 6,00 meter.

(...)

h) Het lot in kwestie kan vergeleken worden met een ander lot

- *Inhoudelijk kan onderhavige problematiek vergeleken worden met de toestand langs de overzijde van de Polenlaan tussen de loten 2 en 3. (stuk 5, blz. 3 – afbeelding 1 conclusie)*

Bij deze twee voormelde loten is er eveneens sprake van een gelijkaardige as-verschuiving, zoals ook bij lot A2 en lot 15 het geval zou zijn.

Wanneer er op stedenbouwkundig vlak voor loten 2 en 3 geen enkel bezwaar werd geuit kan er onmogelijk voor de onderliggende verkavelingswijziging enig probleem rijzen.

...

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij het volgende toe:

“ ...

Indien toch zou overgegaan worden tot het splitsen van de loten kan lot B ($\pm 24m^2$) niet aangewend worden als bouwgrond. Lot B is het driehoekig perceel welke zijdelings ligt van lot A en naast lot 15, dit werd gemarkeerd als zij- & achtertuinstrook en gelden dezelfde voorschriften als voor een voortuinstrook. Deze voortuinstroken kunnen gebruikt worden voor het plaatsen van afsluitingen zoals beschreven in de verkavelingsvoorschriften: “Voortuinstroken: levende hagen, draadafsluitingen en muurtjes van maximum 0,50m.”. Het verharden van dit lot, of een deel hiervan is niet toegestaan met als doel dit te gebruiken als opritgedeelte naar een woning, zoals dit heden ten dage wel is maar eigenlijk niet tot één van de mogelijkheden behoort. Lot B kan dus ook niet aangewend worden als parkeermogelijkheid of enig alternatief tot het stationeren van voertuigen. Het stationeren van voertuigen dient opgenomen te worden binnen de grenzen van het perceel.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit artikel 4.8.2 VCRO, doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen tot vernietiging van onder meer vergunningsbeslissingen, dat wil zeggen in laatste administratieve aanleg genomen uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen betreffende de afgifte of de weigering van een vergunning. De Raad spreekt de vernietiging uit wanneer de beslissing onregelmatig is, dat wil zeggen wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 4.8.11, §3 VCRO bepaalt dat de beroepen bij wijze van verzoekschrift ingesteld worden en dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden.

Uit artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit volgt dat het verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden.

Uit die bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Het komt aan een verzoekende partij toe om, in haar verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die een dergelijke “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. Het beroep bij de Raad is een rechterlijk beroep. De Raad kan enkel een

vergunningsbeslissing wegens objectieve onwettigheid vernietigen en moet zich van een opportuniteitsbeoordeling onthouden.

Bij de beoordeling of een verzoekschrift een ontvankelijk middel bevat, kan er alleen rekening worden gehouden met wat er in het verzoekschrift zelf uiteengezet wordt. Aanvullingen of uitbreidingen in een wederantwoordnota worden niet in aanmerking genomen.

2.

De verzoekende partij wijst op het verkavelingsvoorschrift dat het samenvoegen van loten toestaat. Het opsplitsen van loten wordt daarin niet vermeld. Daaruit leidt de verzoekende partij af dat het opsplitsen niet toegestaan is.

De essentie van een verkavelingswijziging is dat mogelijk wordt wat volgens het bestaande verkavelingsplan of de bestaande verkavelingsvoorschriften niet toegelaten is. Het valt niet in te zien hoe een verkavelingswijziging een bestaand verkavelingsvoorschrift, waarvan de wijzigingsaanvraag net wil afwijken, zou kunnen “schenden”, en hoe op grond van die “schending” de vernietiging zou kunnen worden uitgesproken.

3.

Waar de verzoekende partij hinder (verlies aan zonlicht en lichtinval, de ‘compactere’ en ‘nauwe’ indruk) als gevolg van de gewijzigde inplanting en de verdichting aanvoert, stelt zij aandachtspunten voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan de orde.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO is de onverenigbaarheid van een aanvraag met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening een op zichzelf staande grond om een vergunning te weigeren. Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zich niet in de plaats van het bevoegde bestuur stellen en is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partij die de toets aan de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de verkavelingswijziging met de goede ruimtelijke ordening op grond van onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk beoordeeld heeft. De verzoekende partij mag zich daarbij niet beperken tot loutere beweringen of tot het verwoorden van een tegengesteld standpunt.

4.

De verzoekende partij beperkt zich tot stellingnames of beweringen dat de kleinere afstand tot de perceelgrens tot verlies aan direct zonlicht leidt, een ‘compactere’ of een ‘nauwe’ indruk zal geven zonder dat afdoende concreet te onderbouwen of aanschouwelijk te maken. Daarmee toont zij niet aan of maakt zij niet concreet aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is dan wel berust op onzorgvuldig of foutief vastgestelde gegevens. De verzoekende partij gaat daarbij overigens voorbij aan de voorwaarde in de bestreden vergunning die de zijdelingse bouwrijze strook op 3,5 meter bepaalt.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de ontstane verdichting van bebouwing haar strijdig met de goede ruimtelijke ordening “lijkt” in een omgeving die zij bestempelt als een “uitloper” van het woongebied met landelijk karakter en “een zachte overgang naar het aanpalend agrarisch gebied”, en dat zij “van mening” is dat kleinere percelen niet goed passen in de omgeving met landelijk

karakter en grote percelen met open bebouwingen, verwoordt zij haar eigen opvatting over de goede ruimtelijke ordening. Nergens overstijgt haar argumentatie het niveau van opportuiniteitskritiek. Dat volstaat niet om te besluiten dat de appreciatie door de verwerende partij over de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving kennelijk onredelijk zou zijn.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat geen van de onderdelen van het betoog van de verzoekende partij in het verzoekschrift, dat een kopie blijkt te zijn van haar bezwaarschrift, kan leiden tot het onwettig bevinden van de bestreden beslissing.

6.

Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voor het eerst aanvoert dat een verharding van lot B als parkeergelegenheid in strijd is met de geldende verkavelingsvoorschriften voor voortuinstroken, formuleert zij nieuwe en laattijdige kritiek. Die argumentatie had de verzoekende partij al in haar verzoekschrift kunnen opwerpen en is onontvankelijk.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Willy CRUL en mevrouw Celine COCQUYT is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 januari 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF