

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0394
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0485/A

Verzoekende partijen	1. de heer Johan SOUFFRIAU 2. mevrouw Hilde VAN MEENEN vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedestraat 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Xavier LIPPENS vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN WEYNSBERGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9860 Oosterzele, Kwaadbeek 47a

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 31 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem van 28 september 2015 gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning volgens beperkt aangepaste plannen en bijhorende voorschriften verleend voor het wijzigen wat lot 3 betreft in loten 3a en 3b, bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen in halfopen bebouwing op een perceel gelegen te 8730 Oedelem, Zeldonkstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 0630C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Bart BRONDERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Koen VAN WYNSBERGE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de zitting van 21 november 2017 om 13u30, teneinde partijen toe te laten standpunt in te nemen omtrent het belang van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij deelt ter zitting immers mee dat voor het betreffende perceel de stedenbouwkundige vergunningen al verleend werden en legt de attesten van aanplakking neer die als datum 17 mei 2016 dragen.

De verzoekende partijen en de tussenkomende partij dienen een aanvullende nota(?) en bijkomende schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Advocaat Bart BRONDERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Koen VAN WYNSBERGE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 16 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem een aanvraag in voor “een verkavelingswijziging wat lot 3 betreft voor het creëren van loten 3a en 3b die worden bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in halfopen bebouwing” op een perceel gelegen te 8730 Oedelem, Zeldonkstraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Het aanvraagperceel ligt binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling op naam van de tussenkomende partij van 5 augustus 1999.

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben ondertekend, hebben overeenkomstig artikel 4.6.7, §2 VCRO een eensluitend afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending. Twee eigenaars hebben, zoals voorzien in artikel 4.6.7, §2 VCRO, een bezwaarschrift ingediend.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 augustus 2015 tot en met 12 september 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 september 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 september 2015 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling ingediende bezwaarschriften conform art. 4.6.7

De beide bezwaarschriften hebben eenzelfde inhoud en handelen over:

- *De aanvraag is in strijd met art. 4.6.7, §1. Van de Vlaamse Codex: “De eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft”. De wijziging dient betrekking te hebben over de volledige kavel en niet over een gedeelte van een kavel. (er wordt een strook van 10m achteraan uit de verkaveling gesloten wegens de ligging in het agrarisch gebied op het gewestplan).*
- *De aanvrager heeft het nagelaten om voorafgaandelijk aan het indienen van de aanvraag tot wijziging van de verkaveling een afschrift van de aanvraag per beveiligde zending te versturen aan alle eigenaars die de aanvraag niet mede ondertekend hebben.*
- *Er wordt gesteld dat een wijziging van een verkavelingsvergunning enkel kan als deze slechts betrekking hebben op de voorschriften inzake inrichting en bebouwing en kan een aanvrager een lot van een bestaande verkaveling niet nogmaals herverdelen (art. 4.2.15§2 en art. 4.1.1, lid1 14°)..*

- De aanvraag doet afbreuk aan het bestaande landelijke karakter van de bestaande verkavelingsvergunning, terwijl beide bezwaarindieners mede-eigenaar zijn van 2 van de 3 loten in de verkaveling: grotere gevelbreedte, privacy-hinder, grotere oppervlakte van bijgebouwen, toelaten van 30% van de bebouwde oppervlakte voor een nevenbestemming, koppelbouw i.p.v. alleenstaande woningen,...(art.4.6.7§2).

De bezwaarschriften worden ontvankelijk doch ongegrond verklaard omwille van volgende redenen:

- Gezien bij het indienen van de verkavelingswijziging de bewijsstukken van de aangetekende zendingen aan de mede-eigenaars waren toegevoegd aan het dossier.
 - De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft vastgesteld tijdens de behandeling van de vorige aanvraag dat het verkavelingsplan strijdig is met het gewestplan en dat deze vaststelling een legaliteitsprobleem vormde, vandaar de uitsluiting van de strook van 10m in deze aanvraag.
 - Gezien de stedenbouwkundige voorschriften van de bestaande verkaveling maximaal worden behouden, opdat het karakter van de verkaveling behouden blijft.
 - Volgens de bestaande verkaveling kan er een ééngezinswoning worden opgericht met max. opp van 240 m². De totaal te bouwen oppervlakte voor het hoofdgebouw per lot bedraagt 120 m² zodat de totale bebouwbare oppervlakte voor hoofdgebouwen op 240 m² blijft voor de 2 percelen samen. Er is dus geen sprake van verdichting.
 - De maximale bouwdiepte wordt teruggebracht van 20m tot 15 m om het open karakter van de verkaveling maximaal te vrijwaren en een diepe insnijding in het landschap te voorkomen.
 - De wijziging van de initiële verkaveling en de bijhorende voorwaarden zijn zodanig gekozen dat het karakter van de bebouwing, de uitstraling en het open karakter van de verkaveling maximaal behouden blijven.
 - De architectonische voorwaarden en materiaalkeuze voor de op te richten woningen blijven ongewijzigd, de typologie met één bouwlaag en hellend dak blijven bewaard.
- (...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De inplanting t.o.v. de rooilijn blijft behouden op 5m, de bouwvrije zone t.o.v. lot 2 van de verkaveling blijft behouden op 4m.

De bouwhoogte blijft beperkt tot één bouwlaag, zodat de typologie van de op te richten koppelbouw in overeenstemming is met de bestaande voorschriften die blijven gelden op lot 1 en lot 2.

In de bestaande verkaveling wordt als hoofdgebouw één ééngezinswoning voorzien met max. opp van 240 m². Met deze aanvraag wordt het perceel gesplitst in 2 percelen voor halfopen bebouwing. De totaal te bouwen oppervlakte voor het hoofdgebouw per lot bedraagt 120 m² zodat de totale bebouwbare oppervlakte voor hoofdgebouwen op 240m² blijft voor de 2 percelen samen.

Er is dus geen sprake van verdichting.

De maximale bouwdiepte wordt teruggebracht van 20m tot 15 m om het open karakter van de verkaveling maximaal te vrijwaren en een diepe insnijding in het landschap te voorkomen.

De wijziging van de initiële verkaveling en de bijhorende voorwaarden zijn zodanig gekozen dat het karakter van de bebouwing, de uitstraling en het open karakter van de verkaveling maximaal behouden blijven.

De architectonische voorwaarden en materiaalkeuze voor de op te richten woningen blijven ongewijzigd, de typologie met één bouwlaag en hellend dak blijven bewaard.

Derhalve is de aanvraag tot verkavelingswijziging ruimtelijk aanvaardbaar.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen geeft de wijziging van de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2016 om dit beroep deels gegrond te verklaren en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen mits aanvulling van de voorschriften betreffende de maximale kroonlijsthoogte/bouwlaag en minimaal aandeel tuinzone. Hij adviseert:

“..."

TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Net zoals bij de vorige aanvraag wordt in beide beroepschriften opnieuw gewezen op 4.6.7, §1 en 2 VCRO. Volgens beroepers werden zij niet voorafgaandelijk op de hoogte gebracht van de aanvraag tot verkavelingswijziging. Tevens wijzen ze op de verplichting om de vergunning te weigeren wanneer meer dan de helft van de eigenaars van, de in de oorspronkelijke toegestane verkaveling aantal kavels, een op ruimtelijke motieven gebaseerd gegrond schriftelijk bezwaar hebben ingediend.

Wat de kennisgeving in de zin van artikel 4.6.7, 2^e lid VCRO betreft dient vastgesteld dat het aangetekend schrijven dat de aanvrager aan beroepers heeft gericht is gedateerd op 16 juni 2015, het bewijs van de aangetekende zending werd bij de aanvraag gevoegd. De aanvraag tot verkavelingswijziging werd stilzwijgend ontvankelijk en volledig geacht, in de vergunningsbeslissing wordt gesteld dat de aanvraag werd ontvangen op 16 juni 2015. Er is dan ook geen sprake van een schending van artikel 4.6.7, §1, 2^e lid VCRO. Beroepers stellen dat in de beslissing van het college wordt gesteld dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De aanschrijving in de zin van artikel 4.6.7 VCRO dient onderscheiden van de organisatie van een openbaar onderzoek. De bezwaren van beroepers werden in toepassing van artikel 4.6.7 VCRO behandeld.

Wat de toepassing van artikel 4.6.7, §2 VCRO betreft, dient vastgesteld dat het college de ruimtelijke bezwaren van beroepers ongegrond heeft verklaard, in dit opzicht is er geen sprake van een miskenning van voormeld artikel dat immers verondersteld dat de ruimtelijke bezwaren gegrond worden bevonden. In het kader van de devolutive werking van het administratief beroep dient de aanvraag in haar volledigheid opnieuw worden onderzocht.

Verder stellen de beroepers dat een verkavelingsvergunning geen herverkaveling mag inhouden. Een verkavelingswijziging zou enkel betrekking kunnen hebben op de voorschriften betreffende de inrichting en bebouwing van de kavels.

Ter ondersteuning van dit standpunt wordt verwezen naar de definities van het begrip “verkavelen” en “verkavelingsvergunning”. Uit voornoemde definities kan geenszins worden afgeleid dat een verkavelingswijziging geen betrekking zou mogen hebben op herkavelen van een bestaand lot m.n. het opdelen van een bestaand lot in 2 nieuwe loten.

Bij de behandeling van de eerste aanvraag werd vastgesteld dat de loten achteraan gedeeltelijk zijn gelegen in agrarisch gebied. Deze aanvraag heeft enkel betrekking op het gedeelte gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Beroepers merken op dat de aanvraag geen betrekking kan hebben op een gedeelte van een lot en de aanvrager éénzijdig de grens van de verkaveling heeft gewijzigd.

Op het plan van de verkavelingswijziging wordt het gedeelte van het perceel gelegen in agrarisch gebied niet opgenomen, dit met verwijzing naar de grens tussen beide bestemmingszones. Artikel 4.6.7, §1 VCRO stelt dat men een verkavelingswijziging kan aanvragen voor het deel dat men in eigendom heeft. Het artikel stelt niet dat men verplicht is om een wijziging aan te vragen voor het volledig deel dat men in eigendom heeft. Een verkavelingswijziging heeft daarenboven ook enkel gevolgen voor de delen die de aanvrager in eigendom heeft! Dat het verkavelingsplan zelf een deel van lot 3 buiten de verkavelingswijziging laat is overigens niet meer dan een planmatige vertaling van de noodzakelijke voorwaarde tot het uitsluiten van het gedeelte tuinzone in agrarisch gebied indien het gehele perceel het voorwerp van de verkavelingswijziging zou uitmaken.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid is de verkaveling buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. De ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004).

Bij de behandeling van de voorgaande verkavelingsaanvraag was er sprake van vermeende wateroverlast. Nu wordt gewezen op de voorschriften inzake reliëfwijzigingen, onduidelijkheid op het vlak van toegelaten verharding en het watergevoelig karakter van de percelen. Zowel de beroeper als de aanvrager zouden een drainagebuis hebben geplaatst. De vermeende plaatsing van de drainagebuizen wordt op geen enkele manier geconcretiseerd.

De gewestelijke hemelwaterverordening is concreet pas van toepassing bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, zo kan de effectieve impact en de noodzakelijk compensatiemaatregelen concreet gemaakt worden. Op basis van de stukken van het dossier is er geen enkele aanwijzing dat er sprake is van een bijzonder watergevoelig terrein waarbij de maatregelen voorzien in de gewestelijke hemelverordening niet zouden volstaan.

De verkavelingsvoorschriften verplichten het gebruik van waterdoorlatende materialen m.u.v. Het terras voor zover er sprake is van een afwatering naar de tuin. Reliëfwijzigingen zijn beperkt in functie van het vloerpeil van de woning maar zijn hoe dan ook beperkt.

*Op basis van de stukken van het administratief dossier, dient vastgesteld dat de evaluatie van de **watertoets** in de huidige stand van zaken van het dossier **positief** is.*

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Nagenoeg elk aandachtspunt voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 VCRO wordt in het beroepschrift aangekaart. Vaak worden kritieken die ook al werden geformuleerd op de eerste aanvraag hernomen.

De initieel voorziene nevenbestemming werd in de aangepaste voorschriften geschrapt, dit zowel voor wat het hoofd- als de bijgebouwen betreft. Er wordt een zuivere woonfunctie voorzien.

Opnieuw stellen de beroepers dat een koppelwoning (halfopen typologie) niet passend is in deze omgeving. Zoals ook bij de behandeling van de voorgaande dossiers gesteld kenmerkt de directe omgeving zich hoofdzakelijk door woningen van het open type, dit op percelen met vrij omvangrijke oppervlaktes. De bouwplaats situeert zich op het einde van het woongebied met landelijk karakter, door het lint af te sluiten met alleenstaande eengezinswoningen zoals in de initiële verkaveling voorzien, ontstaat een betere overgang tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied. Bij de behandeling van de voorgaande aanvraag werd reeds gewezen op het feit dat in het kader van betaalbaar wonen de keuze voor verdichting kan worden begrepen maar werd gesteld dat niet elke locatie zich daartoe even goed leent.

Tevens wordt gewezen op de totale gevelbreedte van 16m in vergelijking met de nu toegelaten 12m gevelbreedte. In combinatie met de inplanting tot op de rechter zijdelingse perceelgrens en de bouwdiepte zou dit volgens beroepers een aanzienlijke impact hebben op het landelijk karakter van de omgeving en een schaalbreuk vormen.

De totale gevelbreedte van de koppelbouw is 4m breder dan voorzien in de huidige verkavelingsvoorschriften. De bouwdiepte is echter beperkt tot 15m, dit is 5m minder dan de bestaande voorschriften toelaten. De totaal te bebouwen oppervlakte voor het hoofdgebouw bedraagt per lot 120m², in totaal komt dit dus neer op 240m² voor beide percelen wat qua bebouwingsgraad in een behoud van de bestaande verkavelingsvoorschriften resulteert. Net zoals bij de bestaande verkaveling is de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag en zijn, eveneens in navolging van eerdere opmerkingen, in de verkaveling specifieke voorschriften opgenomen om te verzekeren dat de koppelwoning een uniform uitzicht heeft (afstemming van kroonlijst, dakvorm en dakhelling). Het is wel aangewezen om een maximale kroonlijsthoogte te bepalen, het begrip bouwlaag en vooral de maximale hoogte van één bouwlaag worden niet gedefinieerd. Het is aangewezen deze omschrijving af te stemmen op de bestaande verkavelingsvoorschriften en bebouwing op lot 1. Naar lot 2 wordt de bestaande bouwvrije afstand gerespecteerd, lot 3b mag bouwen op de zijdelingse perceelsgrens. De voorschriften voorzien een afwerking als volwaardige gevel waardoor een afwerking als wachtgevel wordt uitgesloten. Het louter feit dat de woning niet over een zijtuinstrook

beschikt om toegang te nemen tot de tuin impliceert niet dat afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het landelijk woongebied.

In vergelijking tot de voorgaande aanvraag werden de verkavelingsvoorschriften op verschillende punten bijgestuurd met als gevolg dat deze nu afgestemd zijn op de bestaande verkaveling. De belangrijkste aanpassing heeft betrekking op het behoud van de maximaal te bebouwen oppervlakte die voor beide loten samen 240m² bedraagt daar waar dit in de eerdere aanvraag voor beide loten samen nog 320m² bedroeg. Bijgevolg is er ondanks het opsplitsen van lot 3 geen sprake van een echte verdichting. De beperkte toename van de gevelbreedte en de wijziging van open naar halfopen typologie kunnen worden aanvaard nu uit het geheel van de voorschriften blijkt dat er voldoende waarborgen zijn om de koppelwoning visueel als één geheel vorm te geven en het evenwicht ten opzichte van de loten 1 en 2 niet zal worden verstoord. Er is geen sprake van een schaalbreuk in deze landelijke woonomgeving.

Volgens beroepers zijn de mogelijkheden voor het plaatsen van bijgebouwen te ruim en zal dit aanleiding geven tot een te zwaar geheel. De voorschriften voor bijgebouwen werden aangepast zoals gesuggereerd in het voorgaande PSA verslag: de omvang van de bijgebouwen is beperkt tot 30m², maximale kroonlijst 3m met nokhoogte van 3,5m indien geopteerd wordt voor een hellend dak. De voorschriften zijn, mede in het licht van het vrijstellingsbesluit, geenszins disproportioneel.

Wat het argument inzake mogelijke privacy hinder en verminderde zonlichtinval betreft kan worden verwezen naar hetgeen in het kader van de behandeling van de eerdere aanvraag werd gesteld:

(...)

De voorschriften laten een reliëfwijziging toe in functie van het vloerplan van de woning dat maximaal 40cm boven de as van de weg ligt. Beroepers stellen dat dit "nefast is voor de goede ruimtelijke ordening" nu er voor de laatste 10m van lot3 geen ophoging is toegelaten. Zoals reeds eerder gesteld is de laatste 10m gesitueerd in agrarisch gebied, er is dan ook geen enkele juridische basis om zonevreemd in dit gebied te kunnen ophogen. Wat de aansluiting naar lot 2 betreft dient vastgesteld dat het toegelaten reliëfwijziging beperkt is. Noch vanuit visueel oogmerk noch op het vlak van waterhuishouding is er sprake van enige hinder.

Tot slot stellen de beroepers dat de voorschriften op het vlak van verharding zeer vaag zijn, de facto zouden de loten quasi volledig kunnen worden verhard. In vergelijking met de eerste aanvraag tot verkavelingswijziging wordt inderdaad niet langer voorzien in een minimaal aandeel tuinzone. Gelet op landelijke woonomgeving is het aangewezen de voorschriften op dit punt aan te vullen zodat een minimale tuinzone wordt gegarandeerd. Op dit punt werden de voorschriften onvoldoende bijgeschaafd.

Mits aanvulling van de voorschriften betreffende de maximale kroonlijsthoogte/bouwlaag en minimaal aandeel tuinzone is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

..."

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 februari 2016 deels gegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie heeft kennisgenomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

(...)

MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

(...)

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan de geldende wettelijke bepalingen:

(...)

Tijdens de hoorzitting, alsook toegelicht in de replieknota, herhaalt de raadsman van de beroepers nogmaals dat de verkavelingswijziging betrekking dient te hebben op de volledige kavel. In het ontwerp is slechts sprake van 2 kavels waardoor, de restzone niet wordt begrepen in de verkavelingswijziging. Volgens de beroeper ontstaat op die manier een perceel dat niet betrouwbaar en niet verkavelbaar is.

Naar aanleiding van de hoorzitting wordt een beperkt aangepast plan neergelegd. Op dit plan wordt het volledige perceel van lot 3 zoals voorzien in de bestaande verkaveling en in eigendom van de aanvrager, aangeduid. De restzone gesitueerd in het agrarisch gebied wordt voor alle duidelijkheid aangeduid als lot 3c. Omdat deze grond gelegen is in agrarisch gebied en een verkavelingswijziging ten aanzien van deze gronden strijdt met het gewestplan, wordt het lot 3c uitdrukkelijk uit de aanvraag tot verkavelingswijziging uitgesloten. De verkavelingsvoorschriften hebben dan ook enkel betrekking op de loten 3a en 3b.

In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO kan een vergunning worden verleend op grond van beperkt aangepaste plannen. De voorziene aanpassingen vallen onder het toepassingsgebied van artikel 4.3.1 VCRO. De aanpassingen veranderen immers niets aan het planopzet namelijk het opdelen van het bestaande lot 3 in 2 loten met het oog op het oprichten van een koppelbouw. Daar waar het achterste gedeelte van de percelen niet werd meegenomen in de omranding van de aanvraag, wordt het plan nu aangepast waardoor wordt verduidelijkt dat deze grond wel nog steeds deel uitmaakt van het initieel lot 3 maar de verkavelingswijziging geen betrekking heeft op deze grond gezien de op dit punt vastgestelde legaliteitsbelemmering. De enige aanpassing bestaat in het aanduiden van het volledige lot 3 waarbij een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de loten 3a en 3b waarop de verkavelingswijziging betrekking heeft en de resterende gronden (3c genaamd) die uit de aanvraag tot verkavelingswijziging worden gesloten. De aanpassing brengt de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke en reglementaire bepalingen en vloeit voort uit de bezwaren geformuleerd door de beroepers. De beroepers zijn bekend met de grenzen van de bestaande verkaveling en omdat het planopzet ongewijzigd blijft is er redelijkerwijze geen sprake van de schending van de rechten van beroepers. De aanpassing is derhalve beperkt, doet geen afbreuk

aan de rechten van derden en vergt geen nieuw openbaar onderzoek (zie RvVb dd. 6 oktober 2015, nr. RvVb/A/1516/0097, waarbij in een verkaveling voor 1 lot niet het volledig initieel perceel op het plan werd aangeduid en de Raad de planaanpassing als beperkt heeft aangemerkt).

*Voor het overige wordt de beoordeling zoals geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar integraal bijgetreden.
(...)*

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Nagenoeg elk aandachtspunt voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 VCRO wordt in het beroepschrift aangekaart. Vaak worden kritieken die ook al werden geformuleerd op de eerdere aanvraag hernomen. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt het ontwerp als volgt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening:
(...)*

In de aanvullende replieknota bezorgd op de hoorzitting stelt de raadsman van de beroepers dat de voorziene typologie (koppelbouw) zich niet inpast in deze omgeving met vrijstaande eengezinswoningen. Hierbij wordt vooral aanstoot genomen aan de gevelbreedte van 16m. Er wordt gewezen naar een eerder standpunt van het college waarbij het behoud van de open typologie werd vooropgesteld. Tevens wordt gewezen op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarin de voorziene verdichting niet aanvaardbaar werd geacht, zonder afdoende motivatie neemt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nu een andersluidend standpunt in.

Ter hoorzitting wordt in navolging van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een bijsturing van de verkavelingsvoorschriften inzake de maximale kroonlijsthoogte en aanleg van de tuinzone voorgesteld.

Vooreerst wil de deputatie er op wijzen dat zij niet gebonden is aan de overwegingen in de beslissing van het college, dit geldt evenzeer voor de eerdere beslissing van het college waarin zij een andersluidend standpunt had ingenomen. Gelet op de afstand van vergunning in de eerdere beroepsdossiers heeft de deputatie nog geen uitspraak gedaan over de aanvraag.

De beroepers staren zich blind op de gekozen typologie namelijk een koppelbouw in plaats van een vrijstaande woning. Er wordt daarbij gefocust op de gevelbreedte om daaruit te besluiten dat het ontwerp niet past in deze omgeving.

De deputatie stelt vast dat het ontwerp niet enkel op typologie maar wel op de algehele verschijningsvorm dient getoetst om te oordelen of de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Het aspect typologie is slechts één onderdeel, het is mogelijk dat een andere typologie zich evenzeer kan inpassen in de omgeving. De vraag stelt zich of de voorziene koppelbouw visueel zich dermate zal onderscheiden van een vrijstaande eengezinswoning. In aanvulling op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt de deputatie vast dat de verkavelingsvoorschriften op zodanige wijze zijn geconcipieerd dat het ontwerp zich inpast in deze omgeving.

Specifiek wat de gevelbreedte betreft stellen de beroepers dat de voorziene breedte van 16m een trendbreuk vormt. Dergelijke gevelbreedte is echter niet vreemd in deze omgeving. De woning van beroepers heeft een gevelbreedte van 12m. De woning aan de overzijde van de straat, eveneens 1 bouwlaag, heeft een gevelbreedte aan de straatzijde van ca. 16m. De woning ter hoogte van Zeldonkstraat nr. 12 heeft een gevelbreedte van 14,5m. Dat het gaat om een bedrijfswoning doet hieraan geen afbreuk, het gaat om een objectieve vergelijking van de gevelbreedtes van woningen waarneembaar vanaf de openbare weg. Ook de woning aan de Zeldonkstraat nr. 8 heeft ter hoogte van de straat een gevelbreedte van 20m. Verderop bevinden zich drie woningen (nrs. 14,16 en 18) waarbij de totale gevelbreedte ruim meer dan 20 m bedraagt. Het gaat daarbij om 2 halfopen woningen en één rijwoning die één blok vormen. Op basis van dit alles wordt vastgesteld dat de omgeving zich kenmerkt door een mix van vrijstaande, halfopen en zelfs rijwoningen. Hoe verder in het landelijk woonlint hoe meer vrijstaande woningen doch waarbij de gevelbreedte meer dan 12m bedraagt. De beroepers kunnen dan ook niet worden gevolgd waar zij stellen dat de voorziene gevelbreedte van 16m aanleiding geeft tot een blok die een schaalbreuk vormt in deze omgeving. De keuze voor een halfopen bebouwing binnen het spectrum van de gevelbreedtes van de omringende bebouwing past zich visueel in in deze omgeving.

De deputatie treedt haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ook bij waar wordt gesteld dat de verkavelingsvoorschriften zoals geformuleerd afdoende waarborgen bieden opdat het uitzicht van de koppelbouw op elkaar is afgestemd maar ook is afgestemd op de voorschriften van de bestaande verkaveling én derhalve de woning van beroepers. Op deze manier past de beoogde halfopen typologie in de bestaande ruimtelijke context.

De woning voorzien op lot 3a wordt ingeplant tot op de rechterperceelgrens. De deputatie merkt op dat een dergelijke inplanting niet voor de hand liggend is, doch niet uitgesloten. Zoals ook vastgesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorzien de verkavelingsvoorschriften een volwaardige afwerking van de zijgevel op de perceelgrens, een eventuele wachtgevel wordt op die manier voorkomen. De beroepers wijzen er op dat deze woning niet over een zijtuinstrook beschikt om toegang te nemen tot de tuin. De aanwezigheid van een zijtuinstrook en de mogelijkheid om al dan niet op die manier toegang te nemen tot de tuin is niet bepalend opdat een ontwerp zich zou kunnen inpassen in de omgeving of een woongebied met landelijk karakter tout court.

Los daarvan stelt de deputatie vast dat op het aanpalend perceel een toerit is voorzien. Visueel zal de inplanting van een gevel op de perceelgrens dan ook niet merkbaar zijn, de aanwezige groenstrook tussen de woning en de toerit blijft behouden. Hierbij dient opgemerkt dat de rechteraanpalende site in eigendom is van de aanvrager. Maar ook in de veronderstelling dat het aanpalend perceel zal worden ontwikkeld zal, gelet op de voorziene volwaardige afwerking van de gevel op de perceelgrens, steeds een minimale afstand moeten worden aangehouden. De inplanting op de perceelgrens is dan ook niet van die aard dat zij bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden hypothekeert.

Op de hoorzitting wordt voorgesteld om de verkavelingsvoorschriften aan te vullen voor wat betreft de maximale kroonlijsthoogte. Deze wordt vastgelegd op maximaal 4,35m en volgt daarmee de kroonlijsthoogte van de woning van beroepers. Voor het onbebouwd gedeelte worden de voorschriften aangevuld in die zin dat voor lot 3a minimaal 30% van de totale perceelsoppervlakte als tuin wordt ingericht (excl.

Bijgebouwen). Voor lot 3b bedraagt dit 45%. Op die manier ontstaat een passende overgang naar het achterliggend gedeelte agrarisch gebied en dit het landelijk karakter van het woongebied ten goede.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en stelt zij vast dat het ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het herverkavelen van een perceel in functie van 2 bijkomende loten voor gekoppelde woningen; dat een beperkt aangepast plan in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO de contouren van de bestaande verkaveling en het ontwerp van de aanvraag tot verkavelingswijziging duidelijk afbakent; dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen; dat de verkavelingsvoorschriften inzake de maximale kroonlijsthoogte en minimaal aandeel tuinzone worden aangevuld; dat het ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

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 en het rechtens vereiste rolrecht

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en het rechtens vereiste rolrecht tijdig werd betaald. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij stellen als derde-belanghebbenden zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen te ondervinden door de bestreden wijziging van de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen geven aan de eigenaar te zijn van de loten 1 en 2 die onmiddellijk grenzen aan het te wijzigen lot 3.

Zij vrezen vooreerst dat de waarde van hun eigendom zal dalen wanneer, ingevolge de bestreden beslissing, naast hun eigendom een koppelbouw zal komen. Bovendien zal de gewijzigde verkaveling aanleiding geven tot privacyhinder aangezien vanuit de beoogde koppelwoning veel meer zicht zal genomen worden op het eigendom van de verzoekende partijen, waardoor hun leefklimaat zal worden aangetast.

De verzoekende partijen geven tot slot ook aan dat zij in toepassing van artikel 4.6.7, §2 VCRO hun ontvankelijke, gegronde en op ruimtelijke motieven gebaseerde bezwaren hebben laten gelden bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem en zij deze hebben herhaald bij de verwerende partij zonder dat hiermee in de bestreden beslissing rekening werd gehouden, en zij dus belang hebben bij huidig beroep.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

3.1

Zij is van oordeel dat de verzoekende partijen te vaag en te algemeen blijven met het aanreiken van gegevens inzake de hinde en nadelen die zij zouden kunnen lijden ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing. Zij benadrukt dat het loutere eigenaarschap niet volstaat voor de vaststelling van het rechtens vereiste belang, temeer daar er in de bestaande verkaveling kon verwacht worden dat er op lot 3 een residentiële bebouwing zou komen.

Volgens de tussenkomende partij stellen de verzoekende partijen ten onrechte dat het gaat om een zeer landelijke verkaveling. Het beweerd uitgesproken landelijk karakter wordt door de verzoekende partijen zelf gecreëerd door ervoor te kiezen om één van de twee percelen niet voor residentiële bebouwing aan te wenden maar als tuin, wat indruist tegen de geest van de verkavelingsvoorschriften.

Met betrekking tot de ingeroepen waardevermindering van de woning stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen dit helemaal niet staven. In de mate dat de verzoekende partijen zouden uitgaan van een meerwaarde door het verkregen landelijk karakter door de vertuining, merkt de tussenkomende partij op dat dit indruist tegen de geldende verkavelingsvoorschriften.

De tussenkomende partij meent ook dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen dat de gewijzigde verkavelingsvoorschriften aanleiding zouden geven tot meer inkijk dan het geval zou zijn bij de huidige voorschriften. Zij wijst er op dat de gewijzigde voorschriften in overeenstemming zijn met de regels uit het Burgerlijk Wetboek.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen bezwaren hebben ingediend en deze hebben herhaald in het kader van het administratief beroep, verleent volgens de tussenkomende partij aan de verzoekende partijen nog niet automatisch een belang om een beroep in te dienen bij de Raad.

3.2

Op de zitting van 24 oktober 2017 betwist de tussenkomende partij het actueel belang van de verzoekende partijen. Zij brengt daartoe de omwille van het ontbreken van een administratief beroep, ogenschijnlijk definitief geworden stedenbouwkundige vergunning bij voor de bouw van twee ééengezinswoningen op de voorliggende percelen (loten 3A en 3B) gelegen 8730 Oedelem, Zeldonkstraat 10d en 10c van 4 april 2016 samen met de attesten van aanplakking verleend op 17 mei 2016.

4.

4.1

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen vooreerst naar hun uiteenzetting inzake het belang in hun verzoekschrift tot vernietiging. Bijkomend stellen zij dat de exceptie van de tussenkomende partij van een verkeerd uitgangspunt vertrekt. Zij betwisten immers niet dat op voorliggend perceel residentieel kan worden gebouwd maar wel dat zij niet konden verwachten dat de verkavelingsvoorschriften voor het lot 3 zouden worden gewijzigd en het perceel zou worden herverkaveld. Zij benadrukken dat hun woning overeenkomstig de geldende verkavelingsvoorschriften werd opgericht en dat er niets illegaals is aan het vooralsnog niet bebouwen van het tweede lot in de verkaveling, waarvan zij eigenaar zijn.

Tot slot geven de verzoekende partijen aan dat de bezwaren die zij hebben ingediend overeenkomstig artikel 4.6.7, §2 VCRO standhouden zelfs wanneer zij tijdens het openbaar onderzoek geen aanvullende bezwaren hebben ingediend.

4.2

In hun aanvullende nota ingediend naar aanleiding van het in voortzetting plaatsen van de zaak naar de openbare zitting van 21 november 2017 betogen de verzoekende partijen wat betreft de vraag naar hun actueel belang dat zij, niettegenstaande hun verhoogde waakzaamheid als gevolg van de bestaande betwisting met betrekking tot voorliggende verkavelingsvergunning, zij de door de tussenkomende partij beweerde aanplakking van de stedenbouwkundige vergunningen nooit zelf hebben vastgesteld.

Zij geven aan dat de door de tussenkomende partij bijgebrachte attesten van aanplakking bewijzen dat de aanplakking een aanvang heeft genomen op 11 april 2016, zoals werd vastgesteld door de aangestelde van de gemeente op 13 april 2016, maar niet bewijst dat de aanplakking onafgebroken gedurende de voorgeschreven 30 dagen is gebeurd. Zij geven aan dat er op 17 mei 2016 een tweede attest van aanplakking werd afgeleverd.

De verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat het niet evident is te bewijzen dat de aanplakking niet gedurende 30 dagen onafgebroken is gebeurd maar zij willen er op wijzen dat de tussenkomende partij reeds op 18 mei 2016 tot tussenkomst in voorliggende procedure heeft verzocht. Niettegenstaande de onontvankelijkheidsexcepties die door de tussenkomende partij werden geformuleerd omtrent het belang van de verzoekende partijen wordt door de tussenkomende partij gewacht tot op de openbare zitting van 24 oktober 2017 om mee te delen dat er op 11 april 2016 twee stedenbouwkundige vergunningen werden verleend.

De verzoekende partijen menen dat de beroepsperiode nog geen aanvang heeft genomen gelet op de gebrekkige bekendmaking. Zij zullen dan ook nog een administratief beroep indienen tegen de door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunningen waardoor zij uiteraard nog over een actueel belang bij de voorliggende procedure beschikken.

Bovendien stellen de verzoekende partijen bijkomend vast dat de bouwwerken op heden niet zijn aangevat en er nog geen zekerheid is dat de op 4 april 2016 verleende stedenbouwkundige vergunningen zullen worden uitgevoerd, laat staan dat tijdig met de werken zal worden aangevat alvorens de verleende stedenbouwkundige vergunningen komen te vervallen en zij dus over een actueel belang beschikken in geval van wijzigingen aan de verleende vergunningen, hetzij er latere vergunningen worden gevraagd.

5.

5.1

De tussenkomende partij stelt in haar laatste toelichtende nota vast dat de verzoekende partijen in antwoord op de door haar ingeroepen exceptie eerder vaag blijven. Zij volhardt in haar exceptie van gebrek aan belang.

5.2

In haar bijkomende schriftelijke uiteenzetting naar aanleiding van het in voortzetting plaatsen van de zaak naar de openbare zitting van 21 november 2017 betoogt de tussenkomende partij bijkomend dat uit het ontbreken van een administratief beroep in hoofde van de verzoekende partijen tegen de tussengekomen stedenbouwkundige vergunningen van 4 april 2016 voor de bouw van een ééngezinswoning op de percelen 10c en 10d kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen hun belangstelling in voorliggende zaak hebben verloren. Zij meent dat de verzoekende partijen ten onrechte verwijzen naar de in hun hoofde bestaande verhoogde waakzaamheid aangezien zij de administratieve beroepstermijn voor het betwisten van de verleende stedenbouwkundige vergunningen hebben laten verstrijken en dus lijken te berusten in de situatie.

De tussenkomende partij kan de verzoekende partijen niet volgen waar deze stellen dat de aanplakking van de verleende stedenbouwkundige vergunningen niet overeenkomstig de geldende regelgeving zou zijn gebeurd aangezien zij geen enkel element aanbrengen waaruit de onjuistheid van de inhoud van de attesten zou blijken. Het loutere feit dat de verzoekende partijen de aanplakking niet hebben opgemerkt betekent immers niet dat de aanplakking niet geldig zou zijn gebeurd.

Het gegeven dat de tussenkomende partij ter gelegenheid van haar schriftelijke uiteenzetting geen melding heeft gemaakt van de voorhanden zijnde attesten van aanplakking heeft geen belang aangezien de voorgeschreven termijn van 30 dagen reeds was verstreken en de verzoekende partijen bovendien niet aantonen dat hun belangen geschaad zijn door de mededeling van de attesten van aanplakking op een later tijdstip in de procedure.

Beoordeling door de Raad

Gelet op de hierna gedane vaststellingen is een uitspraak over de ontvankelijkheid van de vordering wat betreft het (actueel) belang van de verzoekende partijen nog niet aan de orde.

VI. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

1.

Na het in beraad nemen van de zaak op 21 november 2017 bezorgt de raadsman van de verzoekende partijen, met een aangetekende brief van 4 december 2017, de Raad een kopie van de administratieve beroepsschriften die door de verzoekende partijen op 4 december 2017 werden ingediend bij de verwerende partij tegen de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van 4 april 2016 waarbij twee stedenbouwkundige vergunningen werden verleend aan Jef VERHOOGEN en Sofie LIPPENS voor het bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 8730 Beernem, Zeldonstraat 10d en 10c met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 630c en 630d.

2.

Met verwijzing naar wat door de partijen wordt betoogd in het onderdeel “*V. B de ontvankelijkheid van de vordering*” merkt de Raad op dat wat betreft het actueel belang van de verzoekende partijen het noodzakelijk is dat het belang niet enkel vaststaat bij de inleiding van voorliggende vordering, maar dat zij gedurende de ganse procedure blijven getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang. Uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging moeten de verzoekende partijen nog een voordeel kunnen halen.

Door het definitief en onaantastbaar worden van de stedenbouwkundige vergunningen kunnen de verzoekende partijen het rehtens vereiste belang verliezen bij het aanvechten van voorliggende wijzigende verkavelingsvergunning.

3.

De verzoekende partijen hebben op 4 december 2017 een administratief beroep ingediend tegen de stedenbouwkundige vergunningen door het college van burgemeester en schepenen verleend op 4 april 2016. In deze procedure betwisten zij de juistheid van de aanplakking en dus de aanvang van de administratieve beroepstermijn voor het aanvechten van de door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunningen.

De Raad kan zich, gelet op de reeds aanhangig gemaakte administratieve beroepsprocedures, niet in de plaats stellen van de verwerende partij om te oordelen over de tijdigheid van het instellen van het administratief beroep. Het komt de Raad dan ook passend voor de debatten te heropenen nadat de verwerende partij uitspraak zal gedaan hebben over deze administratieve beroepen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Xavier LIPPENS is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
3. De partijen worden opgeroepen voor de behandeling van de zaak ten gronde op de openbare zitting van **24 april 2018 om 13u30** in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS